

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ

КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ
КАК ФАКТОР ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА
(НА ПРИМЕРЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
заочной формы обучения, группы 08001658
Кошляковой Светланы Юрьевны

Научный руководитель
к. г. н, доцент
Марциневская Л.В.

Рецензент
Генеральный директор
ООО «Белгородземпроект»
Нестеров В.И.

Белгород 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ.....	7
1.1. Теоретические и практические аспекты кадастровых работ: мировой и отечественный опыт.....	7
1.2. Нормативно – правовое регулирование в комплексных кадастровых работах.....	18
1.3. Комплексные кадастровые работы в современной системе управления недвижимостью.....	19
1.4. Этапы проведения комплексных работ: документация и порядок проведения.....	20
ГЛАВА 2. БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ КАК ОБЪЕКТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ.....	25
2.1. Краткая социально-экономическая характеристика Белгородской области.....	25
2.2. Состояние реформирования земельных отношений в Белгород- ской области.....	27
2.3. Роль комплексных кадастровых работ в экономическом развитии региона.....	29
2.4. Создание и ведение Единого государственного реестра недви- жимости (ЕГРН) Белгородской области: мониторинг использования земель.....	37
2.5. Экономическая оценка земель.....	39
ГЛАВА 3. ПРОВЕДЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ НА ПРИМЕРЕ МИКРОРАЙОНА «ТОПОЛЕК».....	41
3.1. Характеристики объекта комплексных кадастровых работ.....	41
3.2. Методы, используемые при кадастровой съемке.....	47
3.3. Использование метода спутниковых геодезических измерений (определений) при съемке объекта исследования.....	49
3.4. Проведение кадастровой съемки объекта исследования.....	52
3.5. Обработка результатов кадастровой съемки объекта исследования..	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	62
ПРИЛОЖЕНИЯ	67

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
5. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
6. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
7. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
8. Белгородская область. Законы. Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области от 31.12.2003 № 111 (ред. от 31.12.2017) (ред. от 10.05.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
9. Белгородская область. Законы. Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности от 22.11.2016 № 137 // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению: Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.
11. Российская Федерация. Министерство сельского хозяйства. Приказы. Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ: приказ Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254 // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Земля и земельные ресурсы в современном обществе оцениваются в трех качествах: земля как природный ресурс, земля как средство производства и земля как объект социально-экономических связей. Как объект социально-экономических связей земля выступает в роли объекта гражданских правоотношений. В то же время, земля относится к факторам производства и является базисом развития человеческого общества. Главное ее свойство земли как средства производства – это её способность приносить доход.

В ходе комплексных кадастровых работ массово и централизованно уточняются границы земельных участков, зданий и сооружений, исправляются реестровые ошибки, формируются земельные участки общего пользования.

Массовое уточнение границ земельных участков ведет не только к более справедливому налогообложению. Такие работы также необходимо для устранения белых пятен и ошибок в кадастре недвижимости. По итогам комплексных кадастровых работ действующие и потенциальные инвесторы получают гарантии права собственности, а для граждан снижаются риски споров о границах с соседями, а также с органами власти.

В 2017 году комплексные кадастровые работы проводились на территории трех пилотных регионов – Республики Тыва, Астраханской и Белгородской областей. Реализация проекта на всех трех площадках принесла ощутимые плоды. Площадь учтенных земельных участков, а, следовательно, и налогооблагаемая база, выросла. Рост составил от 2,9 % до 25,4 % в зависимости от региона.

Цель выпускной квалификационной работы оценить степень влияния комплексных кадастровых работ на экономическое развитие Белгородской области.

Для реализации цели последовательно решались **следующие задачи:**

- 1 изучить базовые понятия, существующие и потенциальные задачи и функции комплексных кадастровых работ;

- 2 провести исторический анализ кадастровой оценки земель в России и зарубежных странах;
- 3 исследовать правовые основы ведения государственного кадастра недвижимости;
- 4 проанализировать и оценить содержание и методику проведения комплексных кадастровых работ;
- 5 составление проекта комплексных кадастровых работы в границах МКР «Тополек»;
- 6 оценить экономическую эффективность проведения комплексных кадастровых работ для региона.

Объектом выпускной квалификационной работы является территория проведения комплексных кадастровых работ, представленная МКР «Тополёк» Белгородского района Белгородской области.

Предметом выпускной квалификационной стала система комплексного подхода к ведению государственного кадастра недвижимости.

Методологическая основа. В качестве методологической основы послужили методики определения координат, землеустройства, кадастра недвижимости и геоинформационных технологий, системного анализа.

Структура работы. Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Работа изложена на 66 страницах машинописного текста, основной текст работы сопровождается 27 рисунками и 9 таблицами. Список использованной литературы насчитывает 41 наименование.

Апробация Материалы представлены в сборнике Первой Международной научно-практической конференции в 2017 году – Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

1.1. Теоретические и практические аспекты кадастровых работ: мировой и отечественный опыт

Землемерие – такое название в античности носило землеустройство и элементы кадастра. Упоминания о проведении земельных работ, которые происходили в Китае, Вавилоне, Египте относятся к III тысячелетию до н.э. В Египте земельные работы проводились для того что бы на местности установить границы обрабатываемых земельных участков, позднее для того чтобы облагать землю налогом. В Египетских папирусах упоминается о многочисленных категориях земель различных по их свойствам. Для изъятия земель в Египте (4000 лет до н.э.) проводились описания территорий, в которых отражалась количественная и качественная оценка земель. Греческий историк Геродот (434—412 гг. до н. э.) упоминал о египетском царе Сесострисе, он поделил свою землю на равные квадраты и раздал своим подданным, которые ежегодно платили дань. Воды Нила размывали участки, находившиеся в прибрежной полосе, тогда царь посылал людей которые вымеряли и определяли на сколько изменились выданные участки что бы в последующем изменить размер взысканий дани соразмерно площади участков. Геродот полагал, что именно такой способ землемерия затем был перенесен в Грецию. В XII – VII веке до н.э. греки отличали такие понятия как «земля» и «почва», землю они считали космической составляющей, в то время как почву базой обрабатываемой земли. Ксенофонт считали, что для эффективного возделывания почвы правильно знать какие культуры можно сеять на данной земле, для этого нужно было ознакомиться с культурами, которые произрастают на соседних участках [9].

Кадастр Рима представлял собой список данных, в который вносились описания земельной собственности. В этом кадастре устанавливалась пошлина с учетом вида земли, её возделывания, свойства и продуктивности. Информацию о границе брали со слов владельца, если возникали споры, то выделялся землемер, производящий проверку. Из списка земель состоял кадастр Месапо-

тамии, который представлял собой реестр, так же, как и кадастр Рима. Величиной участка и количеством урожая устанавливался налог на землю. Все данные о расположении земельного участка записывались на глиняных табличках и отдавались владельцам земельного участка.

Кадастр древнего Рима считался эталоном данного исторического периода. Ученые полагают, что представление кадастра в первый раз внес Сервий Тулий в VI столетии до н.э. Налоги устанавливались по свойствам почвы, ее плодородию и впервые появилась съемка периметра, границы которой определяли со слов собственника земель. Во времена правления Августа происходит расцвет римского кадастра. Август внедрил ясное определение земельного участка, его свойства, с синтезированием описаний и карт. В период правления Карла Великого появляется налог на недвижимую собственность, десятина. Получение этого налога не было эффективным, так как опирался на древнеримские переписи и не был результативен.

Первые упоминания о кадастре в Франции относятся к XIII веку, тогда он не был успешен. Основываясь на научных методах съемки земельных участков с применением триангуляционных методов в Милане с 1718 года разрабатывается первый кадастр. Вследствие для Франции этот кадастр стал прообразом. Так же на французский кадастр повлиял Наполеон, который использовал группу лиц для изучения правильного распределения налога основываясь на свойствах почв, после чего произошло увеличение налога [10].

Английский кадастр был противоположностью Французского кадастра. Земля принадлежала Короне, люди могли ей пользоваться на основе арендного договора, по этой причине базой оценки стали арендные договоры, в которые могли вноситься изменения в любой момент. На основе такого подхода оценку земли в Англии, возможно, было проводить ежегодно.

В Австрии кадастр основывался на оценке цены продажи земли, определенной специальной комиссией способом оценки. В 1817 вступил в силу закон о «постоянном кадастре» в котором прописывалась оценка недвижимого имущества с

применением точных съемок, позже была опубликована инструкция, которая описывала порядок комиссии, проводившей оценочные работы.

Кадастр Саксонии начал свое существование с 1835 года. Судебные органы определяли границы землевладений. После чего землемер, выполняя комплекс работ, в состав которого входили, подробная съемка и описание границ. Правительством было установлена классификация земли по ее доходности, стоимость продуктов отражалась в соотношении цены ржи. С такой постановкой задачи комиссии нужно было всего лишь отнести земельный участок к соответствующему классу, не собирая данные об информации производства [9].

С 1861 года развивается кадастр Пруссии. Из-за больших масштабов Пруссии он развивался очень быстро, так как в течении 15 лет все менялось, от людей, проводящих оценку до методов производства продукции. Земли Пруссии делились на 7 типов, работы по оценки земли не были проведены, так как брали данные межевания и определяли границы определенных имений. Была создана специальная комиссия, в которую землемеры предоставляли данные о проведении оценочной работы.

В Западной Европе кадастр Вюртемберга считался лучшим. Целью его создания, стало пополнение казны, для этого нужно было провести оценку недвижимости [12]. Была разработана методика, в которой прописывалось, что налог взимается не с доходов, а с имущества. Так же была создана комиссия, состоявшая из лиц, которые не принимали участия в налоговых сферах.

После перехода к капиталистическому обществу, земельный кадастр становится привилегией дворянства. Земельный кадастр, созданный в различный период и в различных странах, разделяется на три ключевых тип [10]. Мы представили типы кадастра на рисунке 1.1.

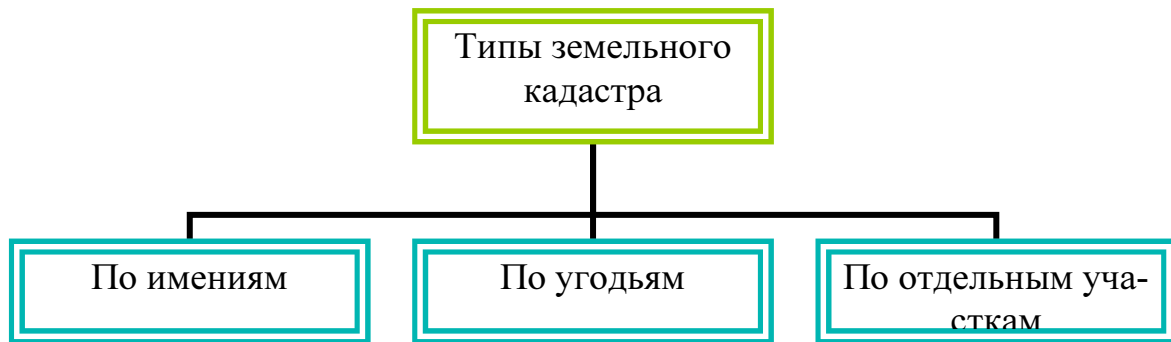


Рис 1.1 Типы кадастра

Земельный кадастр по именьям основывается на сравнительной оценки имений, по угодьям предусматривает оценку: пашни, сенокоса и иных сельхоз угодий, кадастр по отдельным участкам проводится в пределах одного угодья по некоторым земельным участкам. Как и зарубежные земельные кадастры, кадастр России имеет долгую историю становления, но отличается собственными характерными отличительными чертами [16]. В конце IX века Князь Олег сформировал первое Древнерусское государство, что способствовало развитию земельной собственности. Жители Киевской Руси подразделялись на группы (рис. 1.2). Жители, относившиеся к свободными, обрабатывали общинную землю. В это время княжеские писцы проводили описание земель по примеру Византии [9].



Рис. 1.2. Виды населения в Киевской Руси

Жители, относившиеся к свободными, обрабатывали общинную землю. В это время княжеские писцы проводили описание земель по примеру Византии.

Развитие Киевской Руси приостановилось в XIII веке, из-за нашествия монгола-татарского ига. Однако при хане Батые были проведены первые переписи населения. Данные о количестве людей и площади земель нужны были для расчета дани. Информация о земле еще долгое время являлась учеными данными для князей. Позже межевую деятельность начали реализовывать известные княжеские и боярские фамилии. Со временем, княжеские и боярские земли с проживающим на них крестьянами, начали передаваться по наследству. Земли отходили согласно наследию, перераспределялись, дарились [15]. Устанавливались границы земельных участков, что бы можно было определить размеры дани. Соха – стала самой большой единицей площади. К концу XV века появилась первая единица длины – десятина [11].

В начале XVIII века стала острой необходимостью проведение межевания, так как возникали земельные споры. В 1754 году утвердили «Инструкцию межевщикам» по ней межевание проводилось за счет казны, после чего началось генеральное межевание земель, которое должно было закрепить права собственности на землю. Ключевые задачи межевания:

- осуществить проверку абсолютно всех территорий с целью контроля справедливости обладания территорией;
- вернуть в пользу страны территории, на которые собственники не имели документы. Земли, на которые владельцы не могли предоставить документы забирались в казну, землевладельцы были против, все это затягивало межевание и оно проходило медленно. В 1806 году началось специальное межевание [10]. Этапы специального межевания представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Этапы специального межевания

Наименование этапа	Год	Этап
Первый этап специального межевания	1806-1836 года	Межевание через уездных землемеров, длилось около 30 лет. Это межевание проводилось при условии добровольного согласия на размежевание.
Второй этап специального межевания	1836-1853 года	Через посредников был предусмотрен в целях ускорения межевых работ. В уездах была введена должность посредников – выборных из местного дворянства для осуществления посреднических действий при наличии спорных вопросов. Это ускорило проведение специального межевания.
Третий этап специального межевания	1853 – 1913 года	Этот этап судебно - межевого разбирательства.

Во время специального межевания была открыта землемерная школа, для обучения кадров. Генеральное и специальное межевание гарантировали развитие порядка в земельных процессах, поспособствовали дальнейшему формированию капиталистических взаимоотношений в Российской Федерации. В следствии увеличивалась цена поместий, увеличился оборот земли [8].

В России к 1917 г. сформировалась стратегия, базирующаяся в командных способах управления государственной. Вся территория была провозглашена народным имуществом и общей общегосударственной собственностью. В то же время земля, по сути, прекратила быть предметом налогообложения. В взаимосвязи с данным пропала и потребность в Межевой и Поземельной книгах. Подобная концепция управления государственной собственностью не поспособствовала формированию кадастровых работ в России и главным способом поменяла подход формирования кадастра [7]. Этапы кадастровых работ представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Этапы кадастровых работ

Год	Этап
1917 год	социалистическая революция «декретом о земле» отменила право частной собственности на землю и установила общественную земельную собственность. Это привело к кардинальному изменению существовавшей ранее земельно-кадастровой системы России. После того, как частная собственность на землю ликвидируется, и земля перераспределяется между крестьянами, появляется потребность в производстве геодезических работ на огромных территориях
1919 год	начало работ по землеустройству, направленных на организацию разграничения территорий, отводимых землепользователям.
1923-1925 года	начало проведения работ по созданию первой советской системы - дополнение актов земельной регистрации данными о качестве и количестве земли
1954 год	принято постановление министров СССР «О едином государственном земельном учете», предусматривающее обязанности землеустроительных органов составлять сельскохозяйственные карты для учета земель.
1962 год	правительство СССР одобрило рассмотрению предложение земли у строителей о создании государственного земельного кадастра, включающего экономическую оценку земель.
1970 год	приняты и утверждены верховным советом СССР основные положения государственного водного кадастра
1975 год	утверждены верховным советом СССР основные положения государственного кадастра месторождения полезных ископаемых.
1977 год	постановление верховного совета СССР приняты основные положения государственного лесного кадастра.
1977 год	издано постановление совета министров СССР №501 «О порядке ведения государственного земельного кадастра». Принятие данного постановления ознаменовало начало существования в СССР земельного кадастра.
1980 год	возвращается понятие частной собственности на землю в России.
1989-1990 года	Верховным Советом СССР были приняты законы об аренде, о собственности и земле.
1991	Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 году узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков.
1992-2001 год	кадастр в эти годы выполнял функции одновременно кадастрового учета и регистрации права. В начале 90-х годов XX в. земельные участки на праве частной собственности на землю были едва ли не единичными, а полная ясность с его правовым содержанием и возможными перспективами отсутствовала из-за острой политической борьбы. Таким образом, потребность в законодательном регулировании ведения государственного земельного кадастра остро возникла только во второй половине 90-х годов прошлого века
2001-2008 год	ведутся две системы учета: по земельным участкам — государственный земельный кадастр (ГЗК), по объектам капитального строительства (ОКС) — организации технической инвентаризации (ОТИ) или бюро технической инвентаризации (БТИ)
2008 по настоящее время	развивается единая система регистрации прав и кадастрового учета.

Кадастровая оценка земель почти во всех методах очень похожа и состоит из трех основных показателей (рис.1.3). В Советском Союзе в единой оценке городских земель был накоплен конкретный опыт [6]. В соответствии с трудами С.И. Кабаковой, А.А. Сегединова анализ городских земель содержит в себе:

- потребительскую цену;
- затраты общественной работы, прошедшие и предстоящие;
- социально-финансовые результаты вложенных средств [13].

Кадастровая оценка земель в Советском Союзе была направлена на плановую оптимизацию хозяйства. Анализ территории был сопряжен с политико-государственным строем. Сегодняшний земельный кадастр отличается от существовавшего. Использование земли является платным, так же он имеет единый методический подход [3].

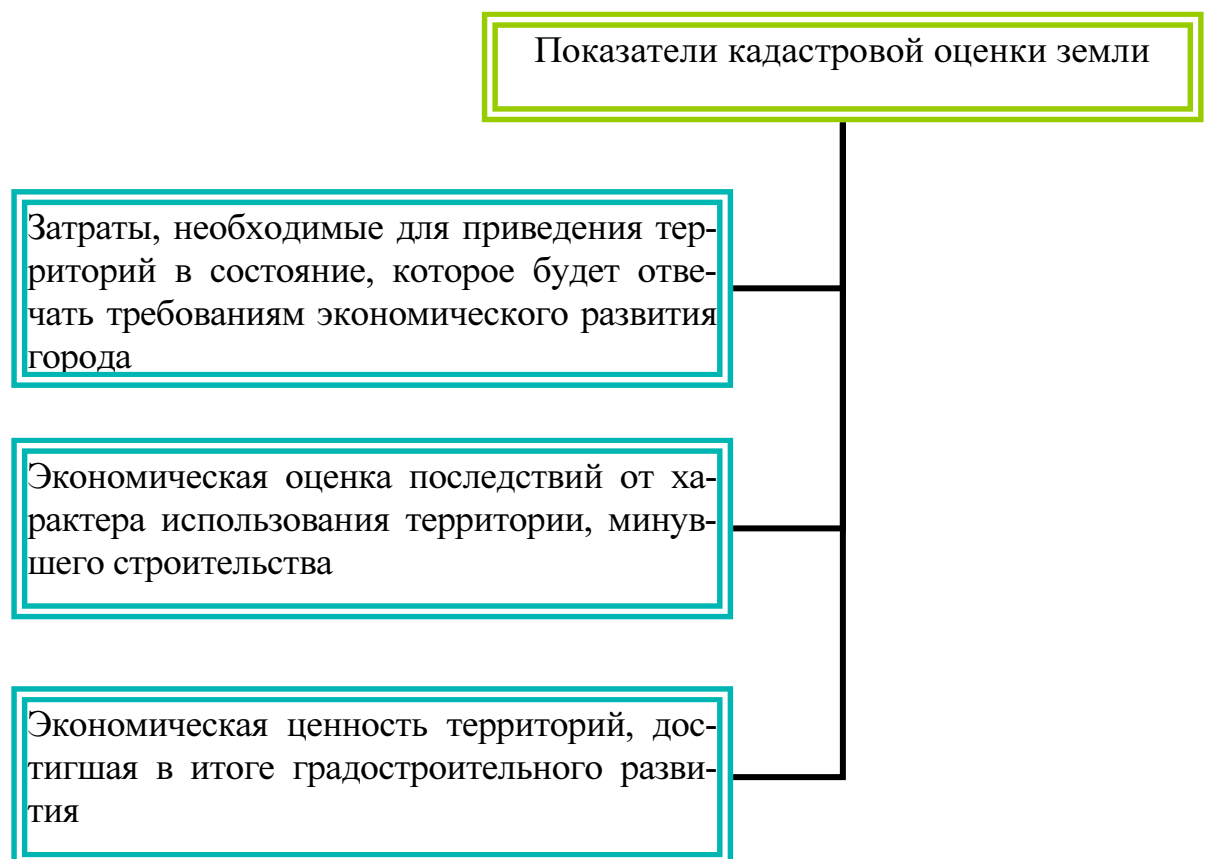


Рис.1.3. Основных показателей кадастровой оценки

Во многих странах Европы, права на земельные участки в земельном кодексе определяются по установленному правовому положению (рис.1.4). Технология установления оценивающей стоимости за границей основывается на сопоставлении продаж или в капитализации дохода с возможным оптимального и наиболее лучшего применения недвижимого имущества или затратном методе, в таком случае имеется расчете затрат, которые понадобились бы для возобновления недвижимости, или в комбинации абсолютно всех 3-х упомянутых. Практическая деятельность использования этого либо другого способа оценки находится в зависимости с уровня развитости рынка.

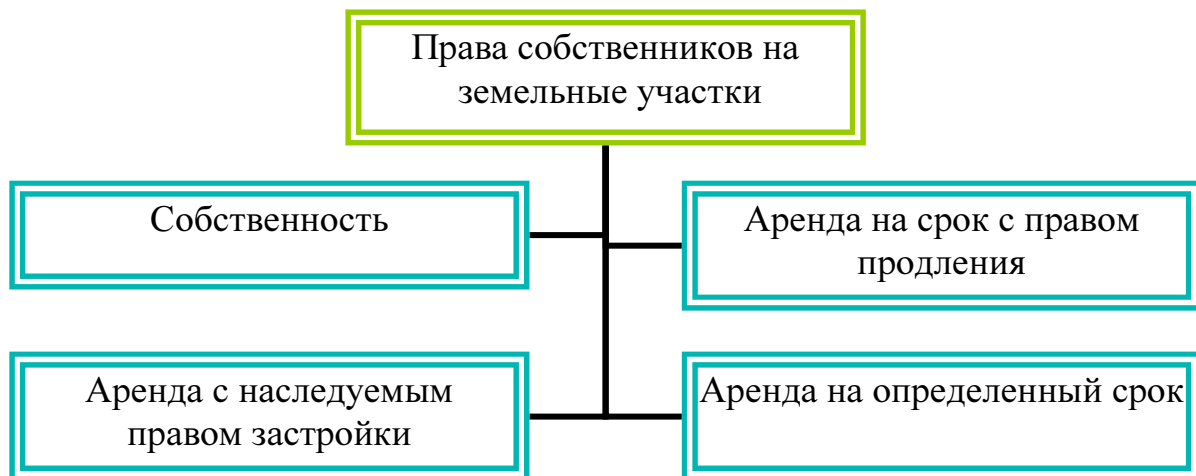


Рис. 1.4. Формы правовых отношений

Еще до начала XX столетия в разных странах используют систему массовой оценки, основанную на рыночной стоимости [14]. Список стран, использовавших систему массовой оценки, представлен в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Страны, использующие систему массовой оценки

Год	Наименование страны
до 1900 года	Бельгия, Германия, Швейцария, Великобритания
в 1900-1950 годы	Дания
в 1950-1990 годы	Австрия, Финляндия, Франция, Исландия, Швеция
после 1990-х годов	Армения, Азербайджан, Белоруссия, Эстония, Грузия, Латвия, Литва, Голландия, Румыния, Россия, Словения

В XX столетии создается кадастр иностранных государств. Более идеальным считается французский земельный кадастр. Он представляет собой отличную планово-картографическую базу с целью налогообложения. Земельный участок считается главной оценочной единицей. Во Франции сформированы специальные службы для решения ниже указанных задач [12].

В Германской концепции оценки обуславливается средняя цена квадратного метра объекта недвижимости, зависящая от его расположения. Подобная цена устанавливается самостоятельной комиссией специалистов, в которую вступают сотрудники разных сфер работы похожих специальностей (оценщики, кадастровые инженеры и прочие эксперты). Комиссия решает ряд задач (рис.1.5). С помощью опубликования итогов оценки средней стоимости объектов недвижимости, которую комиссия определила при помощи собранной информации.



Рис.1.5. Задачи комиссии Германского кадастра

Итоги оценки могут быть оспорены в суде, однако совершается данное весьма крайне редко. Помимо этого, жалобы, поданные в суд никак не считается фактором отсрочки начисления и уплаты налогов [24].

В Канаде существует своя система оценки, отображающая многозадачные исторические условия этой провинции. В провинции Квебек система регистрации схожа с Французской (рис.1.6). Система Канады, похожа на систему Великобритании, которая основывается на регистрации документов [12].

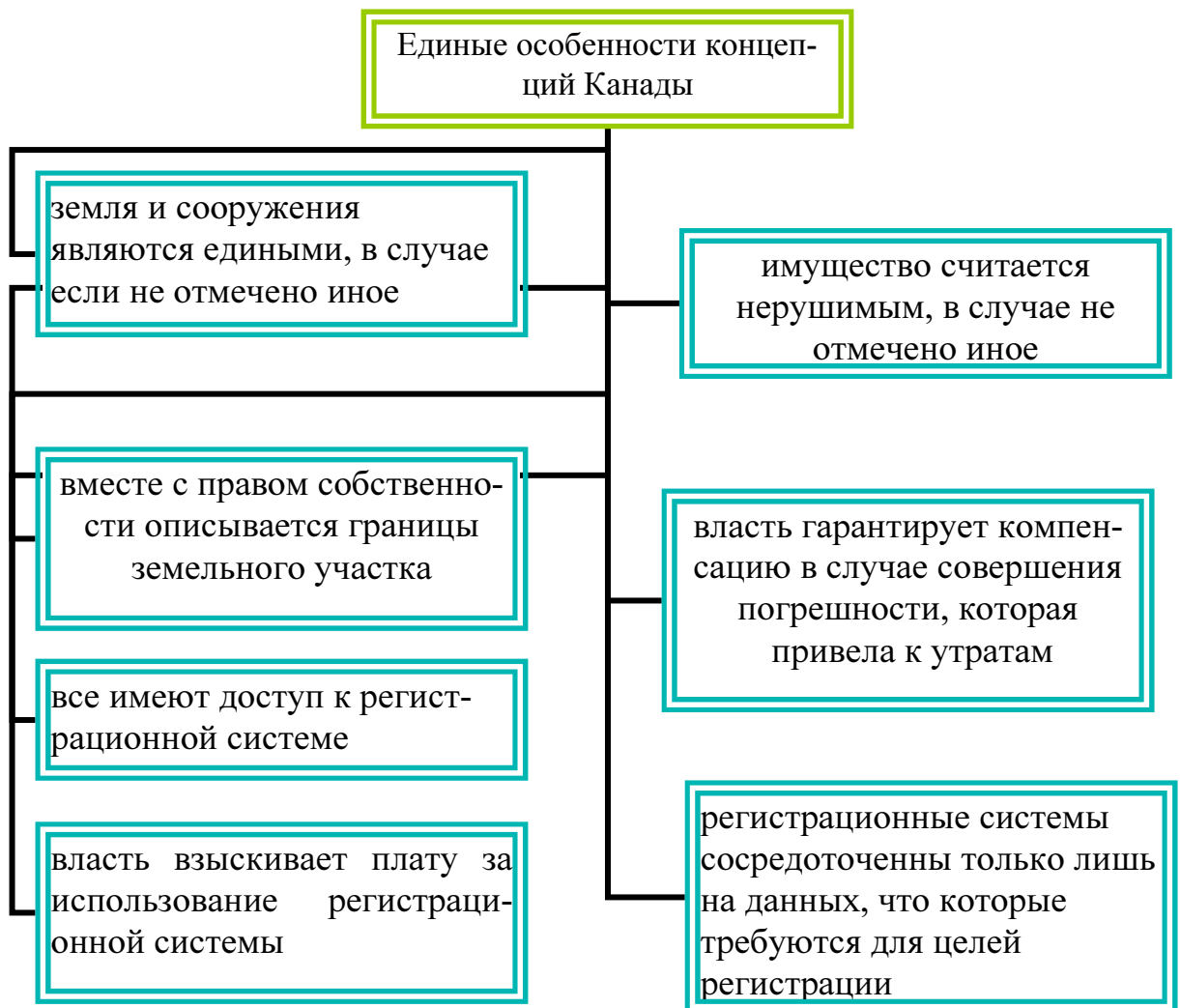


Рис.1.6. Особенности земельной концепции Канады

Так как регистрация земли в Канаде считается зоной ответственности провинции в границах которой расположены объекты недвижимости, имеется десять различных концепций регистрации прав собственности для земель [12].

1.2. Нормативно – правовое регулирование в комплексных кадастровых работах

В Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», содержится информация о земельных участках, внесенных в Единый государственный регистр недвижимости, а так же площадь такого участка и описание местоположения его границ, данные о координатах характерных точек границ, определенной для ведения ЕГРН [НПБ 6]. В настоящее время законом не установлено, что бы владелец земли проводил межевание. Основным механизмом формирования новых земельных участков служат кадастровые работы [НПБ 3]. Без них невозможно совершать любые сделки с землей, такие как продажа, дарение без предварительного межевания [4].

В программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав кадастрового учета недвижимости» (2014-2020 г.г.), утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 г. № 903, прописаны действия, которые обеспечивают эффективное использование земли и недвижимости, чтобы удовлетворить потребности общества и граждан.

Более оптимальным методом свершения данной цели считается осуществление комплексных кадастровых работ, прописанных в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [НПБ 5].

Во время работ совершается уточнение границ земельных участков, а так же сооружений, формируются земельные участки, на которых находятся здания, постройки, создаются участки общего пользования [5]. Кадастровая деятельность нужна для установления месторасположения и вида использования земельного участка, это даст возможность исключить споров по установлению границ, а кроме того справедливо установит кадастровую стоимость и, подобным способом, создать базу для расчета земельного налога [НПБ 7].

Комплексные кадастровые работы координируют такие нормативные документы как: Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Закон № 221 «О кадастровой деятельности», Закон о регистрации недвижимости, Федеральный закона

«О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [НПБ 1, 2, 4].

1.3. Комплексные кадастровые работы в современной системе управления недвижимостью

Сейчас в сведениях о местоположении границ земельных участков происходит множество ошибок, подобное совершается, если границы земельного участка на местности не соответствуют документам. Причины появления таких ошибок разные. Некоторые из них берут свое начало в конце XX – в начале XXI вв., т. к. отечественное законодательство было не совершенным.

Тогда использовалась условная система координат, чтобы установить на местности границы земельных участков, не привязанная к общегосударственной координатной сетке. Определение местоположения земельного участка происходило картометрическим методом с применением карт 1:10000. Хотя картографические материалы были закоординированы, погрешность в определении местоположения земельного участка оставалась большой.

Участки стыковались с ранее учтенным земельным участком сведения которых содержались в ЕГРН и границы, которых так же были определены не точно. В настоящее время проблема ошибок в сведениях о местоположении границ носит частный характер. Ошибка в сведениях о местоположении границ земельного участка, даже самая незначительная, послужит основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство. По этой причине собственники объектов недвижимости не найдя выхода вынуждены обращаться в суд. В 2000-х годах этой проблемой занялись на государственном уровне.

В федеральное законодательство относительно недавно введена новая технология упорядочения землепользования, такая как комплексные кадастровые работы [НПБ 5]. Более десяти лет формируется система государственного учета земель и иного недвижимого имущества, однако Единый государствен-

ный реестр недвижимости не содержит актуальные и полные сведения об объектах учета, в том числе координатах границ земельных участков (рис. 1.7).



Рис 1.7. Содержание комплексных кадастровых работ

Все без исключения, содействует формированию территории и увеличению ее инвестиционной привлекательности. При комплексном уточнении земельных участков, происходит наиболее точное налогообложение. Это даст шанс как можно точнее определить прибыль земельного налога и уменьшит риски будущих владельцев объектов недвижимости.

Белгородская область в 2017 году попала в один из трех «пилотных» проектов, в которых проводились комплексные кадастровые работы. Результаты не заставили себя ждать. Налогооблагаемая база, как и площадь земельных участков увеличилась. После проведения работ, были подготовлены предложения по изменению законодательства.

1.4. Этапы проведения комплексных кадастровых работ: документация и порядок проведения

Первое, что должен сделать кадастровый инженер во время комплексных кадастровых работ, известить собственников земельных участков по средствам почтового отправления или по электронной почте, если такая информация со-

держится в ЕГРН. На протяжении тридцати дней после публикации извещения о начале выполнения работ собственники недвижимости предоставляют данные кадастровому инженеру об объекте недвижимости [НПБ 11] (прил. 1).

Комплексные кадастровые работы – это работы, выполняемые одновременно в отношении всех существующих объектов, расположенных в одном или нескольких соседних кварталах.

В статье 42.6 Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности" определены этапы проведения комплексных кадастровых работ, разработка проекта карты-плана территории – это документ, составленный при помощи информации государственного кадастра недвижимости, картографической основы, данных дистанционного зондирования и съемки полученной при проведении полевых работ (прил. 2).

В состав карты-плана территории входят текстовая и графическая часть. (Статья 24.1.Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2018) "О государственной регистрации недвижимости") (табл. 1.4.) [НПБ 5, 6, 10]. После подготовки текстовой и графической части, кадастровый инженер передает карта – план органам местного самоуправления. Они в свою очередь вывешивают его на своем сайте, где собственники земельных участков имеют возможность изучить его. Согласительная комиссия в своей работе придерживается Конституции Российской Федерации, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации. В ее компетенцию входят вопросы, представленные на рисунке 1.8.

Разделы карта плана территории

Разделы карта плана территории	Структурные элементы раздела
Текстовая часть	<p>- пояснительная записка, в которой указаны причины реализации комплексных кадастровых работ, данные о территории, в границах которой находятся комплексные кадастровые работы, номера кадастровых кварталов;</p>
	<p>- данные об объектах недвижимости, относящихся к объектам комплексных кадастровых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) земельные участки, информация о которых не соответствует требованиям для описания местонахождения границ земельных участков; 2) земельные участки, занимаемые зданиями или сооружениями, площадями, улицами, подъездными путями, набережными, бульварами, водными объектами, пляжами и другими общественными объектами, формирование которых предусмотрено законодательством; 3) здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном законом; <p>- акт согласования местоположения границ земельных участков;</p> <p>- заключение или заключения согласительной комиссии.</p>
Графическая часть	<p>состоит из схемы геодезических построений и земельных границ, подготовленных в результате реализации комплексных кадастровых работ, составленных с использованием картографической основы или другого картографического материала. Схема организации дорожной сети, границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территорий, чертежи землеустройства, включенные в проектную съемку, и другие данные необходимых для определения местонахождения границ земельных участков, утвержденных в рамках территориального планирования.</p>

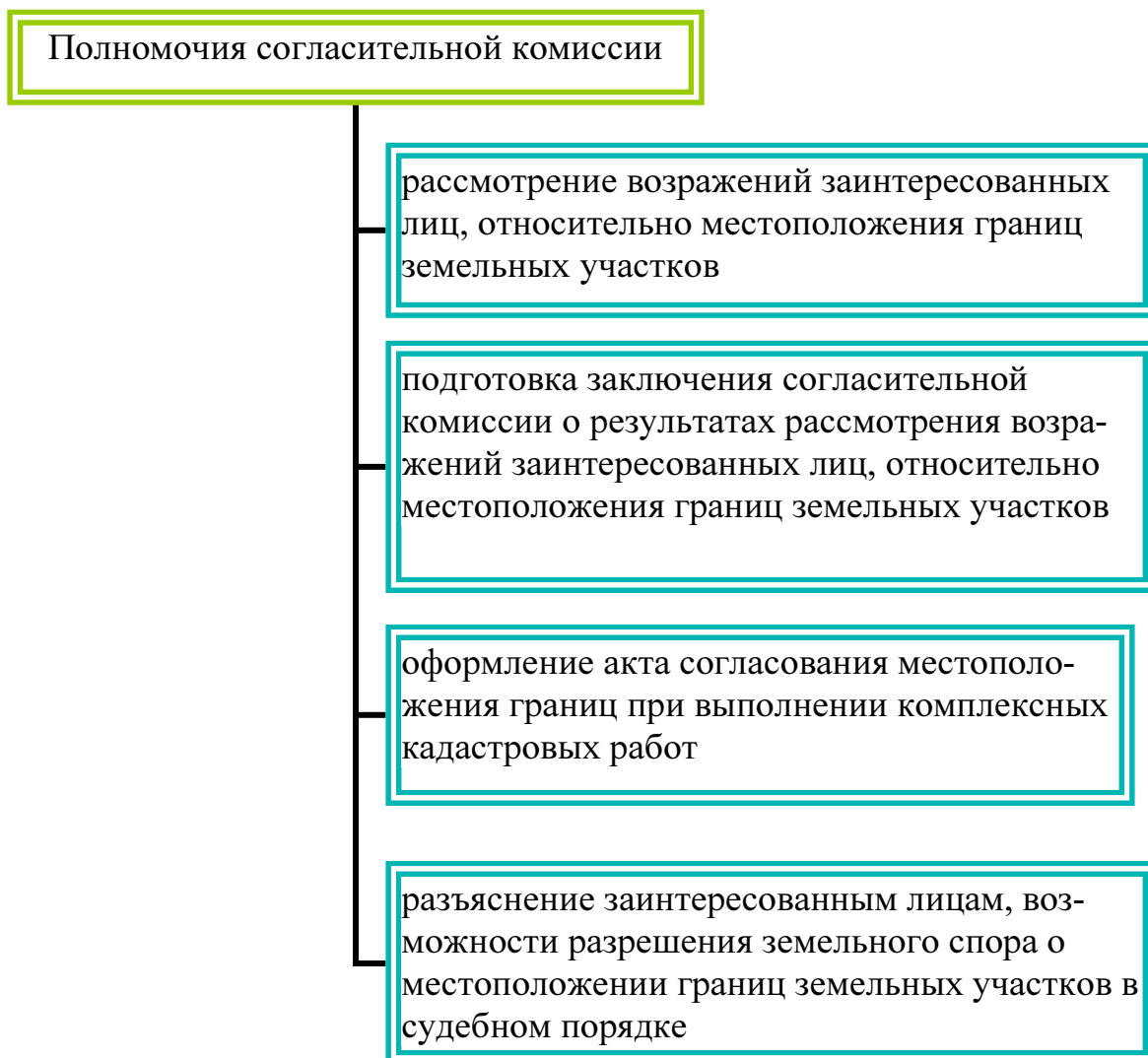


Рис. 1.8. Вопросы, входящие в компетенцию согласительной комиссии

После согласования карты-плана, происходит утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ территории. Заказчиком комплексной кадастровой работы является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа. Финансирование реализации комплексной кадастровой работы осуществляется за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов [НПБ 5].

В течение двадцати рабочих дней с момента окончания периода представления возражений, согласительная комиссия отправляет заказчику комплексных кадастровых работ для утверждения оформленный исполнителем

карта - план территории в окончательном варианте и материалы, необходимые для его утверждения согласительной комиссией (рис.1.9)

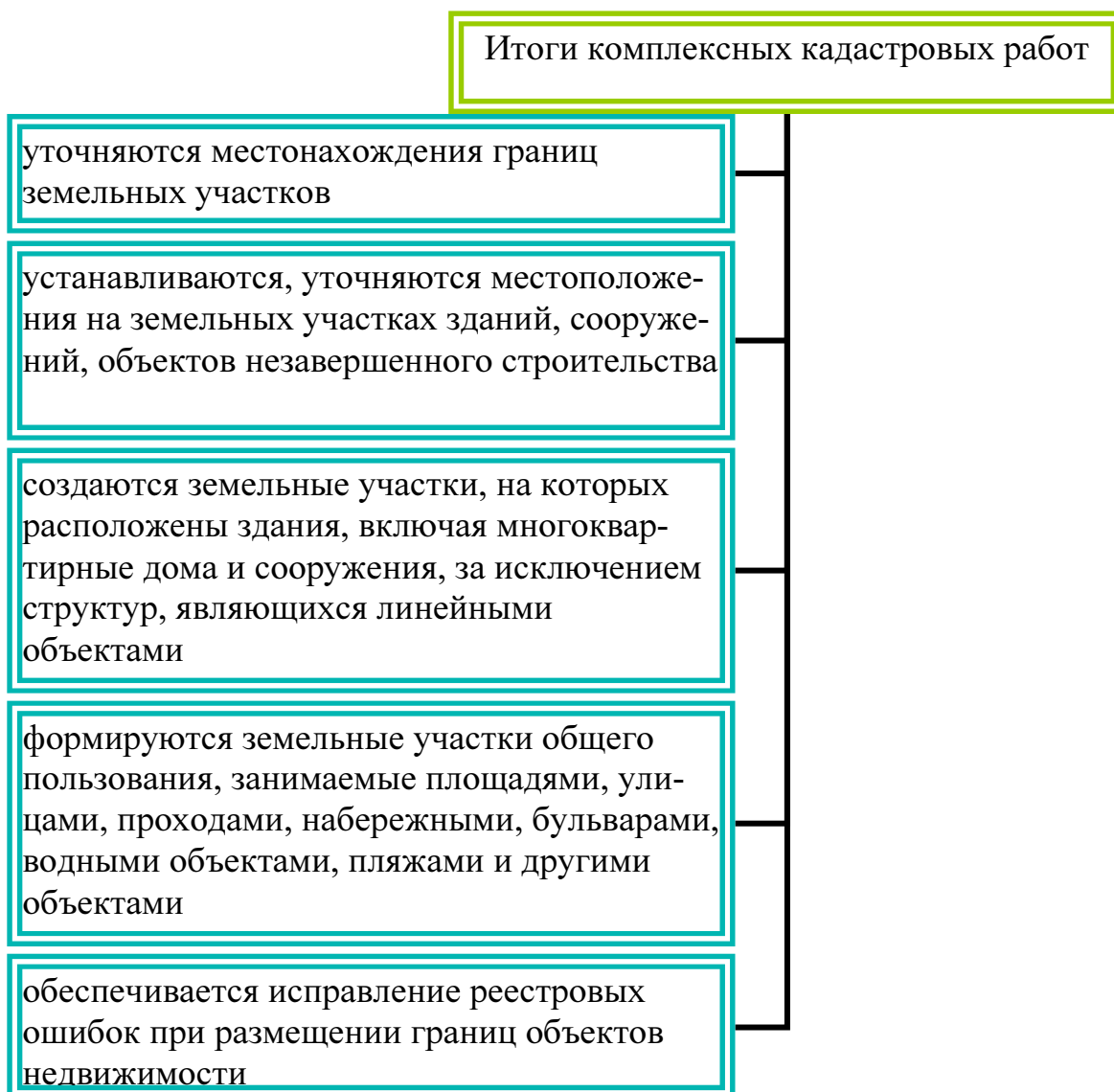


Рис 1.9. Результаты комплексных кадастровых работ

ГЛАВА 2. БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ КАК ОБЪЕКТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

2.1. Краткая социально-экономическая характеристика Белгородской области

Белгородская область – это регион Российской Федерации, который на протяжении долгого времени активно развивается в экономическом отношении. Природно-ресурсную основу составляют Курская магнитная аномалия (КМА) и агропромышленный комплекс, именно они способствуют развитию многих сфер экономики Белгородской области (рис.3.1). Следует отметить, что в последнее время стремительно развиваются сферы предпринимательства, индивидуального жилья (ИЖС) и строительная индустрия в целом[34].



Рис.3.1. Карта Центрально-Чернозёмного экономического района

Население Белгородской области с 1 января 2018 года по 1 января 2019 года увеличилось на 2684 человека, что составило 1 552 821 человек. Численность жителей крупных городов увеличивается, а сельских поселений уменьшается.

В промышленной сфере Правительство области ориентировано на формирование новых конкурентоспособных производств, увеличение производительности труда, подготовку грамотных работников. Белгородская область сохраняет рост промышленного производства, вследствие осуществления мероприятий по улучшению промышленного потенциала. Формирование промышленного производства находится в зависимости от существующего ансамбля граней, и изготовления конкурентоспособного товара.

Созданию горнодобывающей и металлургической индустрии в регионе способствовало концентрация 80 % резервов железной руды на территории нашей области. Основным звеном экономики считается сельскохозяйственное производство. В области осуществится государственная программа, направленная на развитие сельского хозяйства. Основным сектором развития сельхоз производства является животноводство. Область не перестает занимать первые позиции по поставкам животноводческой продукции на местные рынки. В конце 2018 года согласно объему мяса скота и молочной продукции в сопоставлении на душу населения область занимает лидирующее место среди регионов. В регионе реализуется программы согласно которым, происходит развитие сельских территорий. Благодаря этому активно поддерживается развитие малого предпринимательства. Происходит осуществление Плана развития сельскохозяйственных потребительских кооперативов, благодаря этому плану планируется увеличить число кооперативов до двухсот единиц к 2021 году [30].

В агропромышленном комплексе планируются к осуществлению следующие проекты: строительство свиноводческих комплексов, молочно-товарных ферм, реконструкция и модернизация птицеводческого комплекса.

На последние годы стремительный рост пришелся на одну из отраслей, а именно строительство. Возможно, что в основе ее роста лежит переселение людей из сельской местности в город. Властью региона уделяется огромное внима-

ние производственному строительству, а кроме того благоустройству населенных пунктов и индивидуальному жилищному строительству. В конце 2018 года отдано в эксплуатацию более 450 тыс. кв. м. жилья, из них индивидуальными застройщиками возведено более 424 тыс. кв. м, что составляет примерно 93 % в совокупном объеме введенного жилья.

Существенную значимость в активном формировании сектора экономики представляет малый и средний бизнес. Наиболее благоприятный режим для формирования малого и среднего предпринимательства обеспечивают организации финансово-кредитной и имущественной поддержки, такие как Микрофинансовые компании, региональные инновационные центры, технопарки. Формирование реального сектора экономики содействует развитию условий с целью осуществления человеческого потенциала и предоставлению достойного качества жизни жителей. Согласно данным на конец 2018 года в центрах занятости населения Белгородской области состояло на учете более 5000 человек, незанятых трудовой деятельностью. Официальный статус безработного владели более 4500 человек, что на 241 человек меньше, чем на конец 2018 года. Менее 1 % составила степень регистрируемой безработицы. Для устойчивого развития экономики необходимо сочетать совокупность традиционных и инновационных подходов, включая комбинацию проектного и программно-целевого способа управления районом [34].

2.2. Состояние реформирования земельных отношений в Белгородской области

В общей системе производственных отношений, остаются главными земельные отношения, их преобразование и реформирование. От организации эффективной системы земельных отношений зависит не только экономическая, но и социально политическая обстановка в регионе. Так как с годами количество членов земельных отношений возросло, их правовые действия расширились. На сегодняшний день разрабатывается нормативно-

правовые документы, которые дают возможность совершенствовать земельные отношения. Для последующих земельных реформ, разрабатываются нормативно-методические базы. За последнее десятилетие, для упорядочения земельных отношений в Белгородской области были приняты «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области», «Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности» и множество других [НПБ 8,9].

Реформирование земельных отношений (рис.2.2) продолжается с принятием федеральных законов, которые в свою очередь, корректируют земельные отношения как объекта земельного права [18].

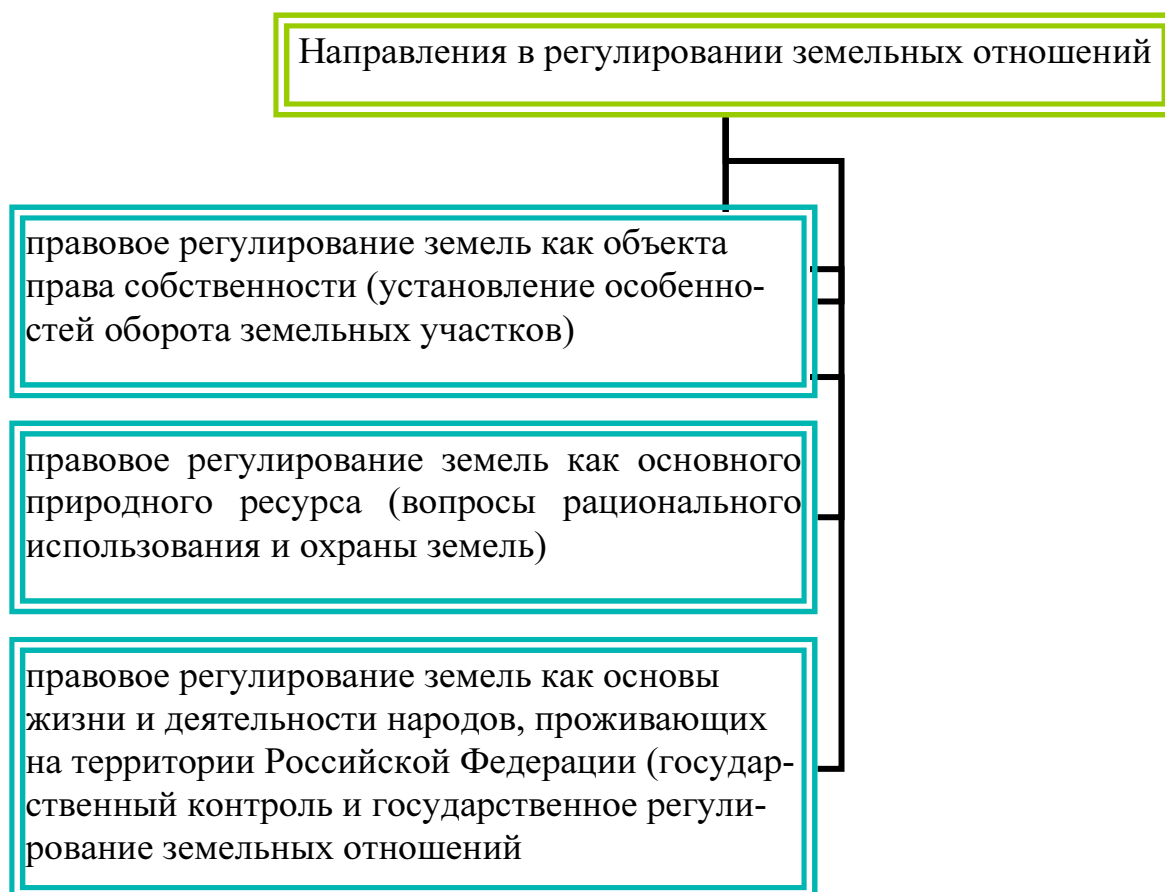


Рис.2.2. Основные направления в регулировании земельных отношений

На состояние земельных отношений влияет Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области. Он основан по средствам преобразования комитета по управлению государственным имуществом Белгородской области. Департамент осуществляет мероприятия по созданию лучшего состава государственной собственности, упорядочению оборота земельных участков. С формированием правового регулирования земли, как объекта права собственности, в регионе отводят внимание изучению земли, как основному природному ресурсу, требующему оптимального использования и защиты [17]. В минувшие годы, была проведена работа, для улучшения эффективности использования земли. Это позволило увеличить ее инвестиционную привлекательность.

2.3. Роль комплексных кадастровых работ в экономическом развитии региона

На сегодняшний день задачей экономического развития многих стран мира считается усовершенствование качества жизни населения: повышение прибыли, совершенствование образования, здравоохранения, сокращение степени бедности, улучшение окружающей среды, увеличение индивидуальной независимости. Власти стараются увеличивать развития региона, создавая множество проектов, программ, управленческих решений, формируют новые рабочие места, увеличивают налоговую базу [19].

В региональном управлении используются собственные характерные способы управления, показывающие собою комплекс методов и средств влияния управляющего субъекта на объект управления, данные способы разделяются на организационные, экономические и социально-психологические. Суть этих методов состоит в использовании финансовых двигателей, направленных на экономический круг интересов покупателя. Подобными двигателями являются налоги. Экономические методы базируются на применении стимулов, иници-

рующих сотрудников достигать активного осуществления установленных задач в отсутствии особых распоряжений [20]. Основным показателем развития региона является динамика валового регионального продукта. Динамика ВРП отображает итоги деятельности в регионе и предоставляет возможность дать оценку результативности формирования его экономики. На развитие региона влияет целый ряд факторов [2]. Мы их представили в виде структурной схемы (рис. 2.3).

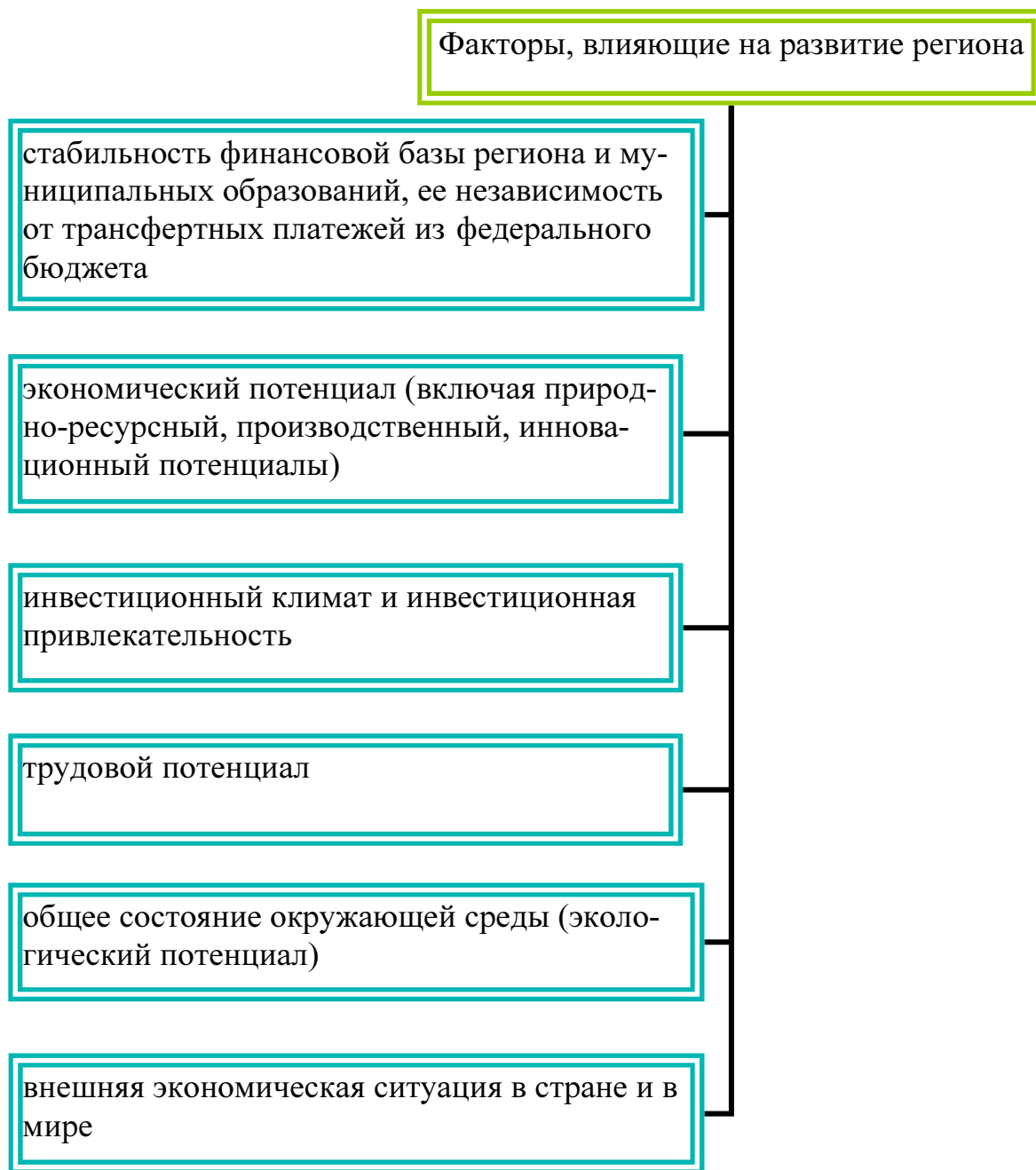


Рис. 2.3. Факторы экономического развития региона

В минувшие года значимость региональных и местных бюджетов увеличивается, возрастает область их использования в связи с расширением прав региональных и местных органов власти [31].

Социально-экономические реформы должны быть осуществлены по средствам органов власти. За счет денег бюджетов проводятся экономические программы по обслуживанию населения. Реализация таких программ требует крупных материальных и финансовых средств. Прибыль региональных и местных бюджетов складывается по средствам источников доходов [33].

Задача земельного налога содействовать увеличению степени благоустройства населенных пунктов. Помимо этого, он является финансовым рычагом, содействующим увеличению производительности используемой земли, и основой возмещения расходов местных бюджетов в освоение и облагораживание территорий населенных пунктов [23].

Региональные аппараты заинтересованы в том, что бы источники доходов были закреплены. Они дают возможность обширнее выражать хозяйственную инициативу, достигать повышения платежей в бюджет, проявлять финансовое воздействие на предприятия [21].

К стабилизирующим доходам принадлежат все без исключения экономические средства, применяемые с целью сбалансированности затрат и прибыли региональных бюджетов [32]. В Налоговом кодексе Российской Федерации под налогом имеется в, платеж, взимаемый с учреждений и физических лиц. В отношении земли как объекта недвижимости Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает список налогов и сборов (рис 2.2)

Перечисленные налоги уплачиваются в различных степенях государственного регулирования налогообложения. Таким образом, к федеральным налогам и сборам принадлежат налог на доходы физических лиц, прибыль организаций и государственные пошлины.

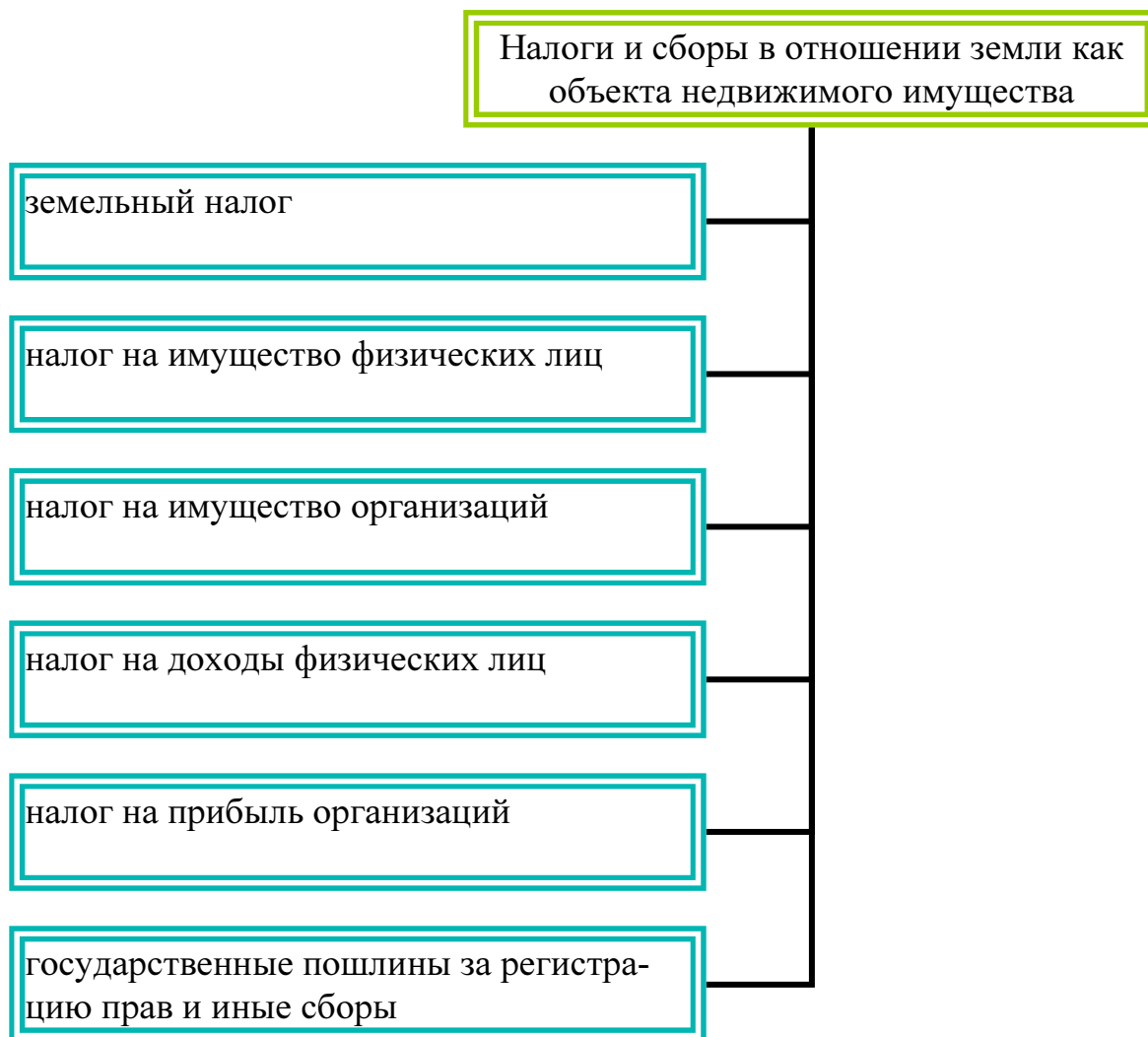


Рис.2.2. Налоги и сборы в отношении земли как объекта недвижимого имущества

Земельный налог – это налог, вносимый в местный бюджет собственниками земельных участков. Совокупность земельного налога обуславливается как произведение кадастровой стоимости земельных участков и ставки налога. Объектом налогообложения не являются следующие земельные участки (рис. 2.3.).

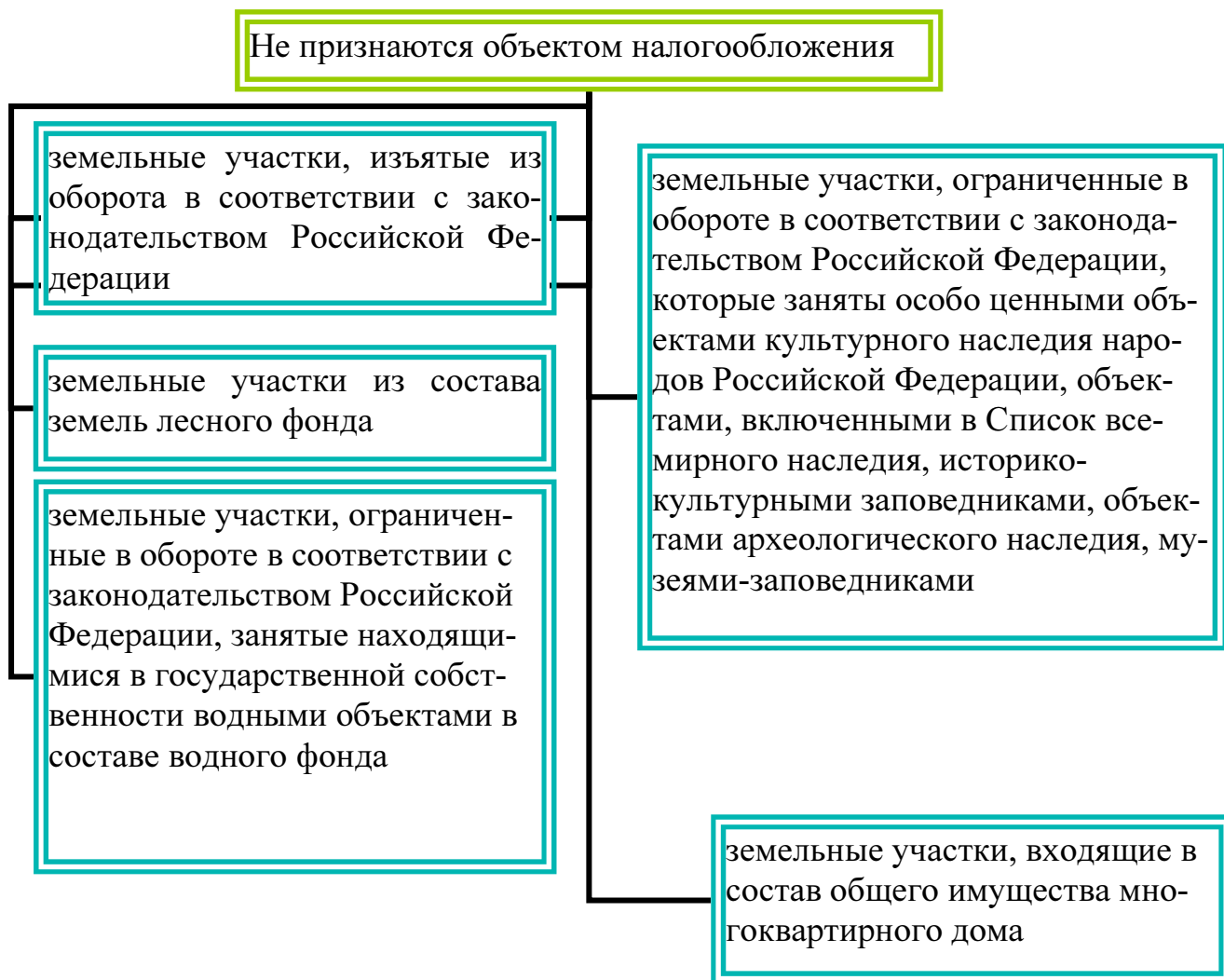


Рис. 2.3. Земельные участки, которые не признаются объектами налогообложения

Налоговые ставки формируются муниципальными образованиями и не могут быть выше установленных процентов (табл. 2.1.). Основным правоустанавливающим документом для определения и взимания земельного налога считается документ о праве на землю. Налог на имущество относится к части давних, классических платежей, которые хорошо знакомы большому числу нынешних стран. В советский период значительная доля жилых помещений была в государственной собственности, что вычеркивало обложение их налогом. Только в конце XX века уже после демонополизации, роль страны в жилищной области проблема налогообложения стала актуальна.

Таблица 2.1.

Ставки земельного налога

Налоговая ставка	Налоговая база
0,3 %	1. Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения или землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; 2. Земельные участки, занятые жилым фондом и объектами инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства; 3. Земельные участки приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства
1,5 %	Прочие земельные участки

В последний десяток лет вследствие приватизации жилья все большее количество людей начало приобретать в собственность жилые помещения. Однако, делаясь владельцами жилья, собственники обретают не только лишь права, но и обязанности. На сегодняшней стадии формирования налоговой ставки в Российской Федерации, прослеживается направленность к повышению типов налогов, наиболее детальной регламентации прав и обязательств субъектов налогового права. Эта тематика считается весьма важной во взаимосвязи с регулярно меняющейся концепцией налогообложения и ее формирования [40]. На сегодняшний период объём поступлений в госбюджет от налогов на имущество физических лиц несерьезен. С формированием частной собственности и усовершенствованием благосостояния людей, а таким образом совершенствуется процедура регистрации недвижимости, часть данных налогов обязана повыситься [39].

Налоги на имущество физических лиц вступают в количество местных налогов и зачисляются в местные бюджеты. Данные налоги взимаются равно как в городской, так и сельской местности (рис. 2.4).

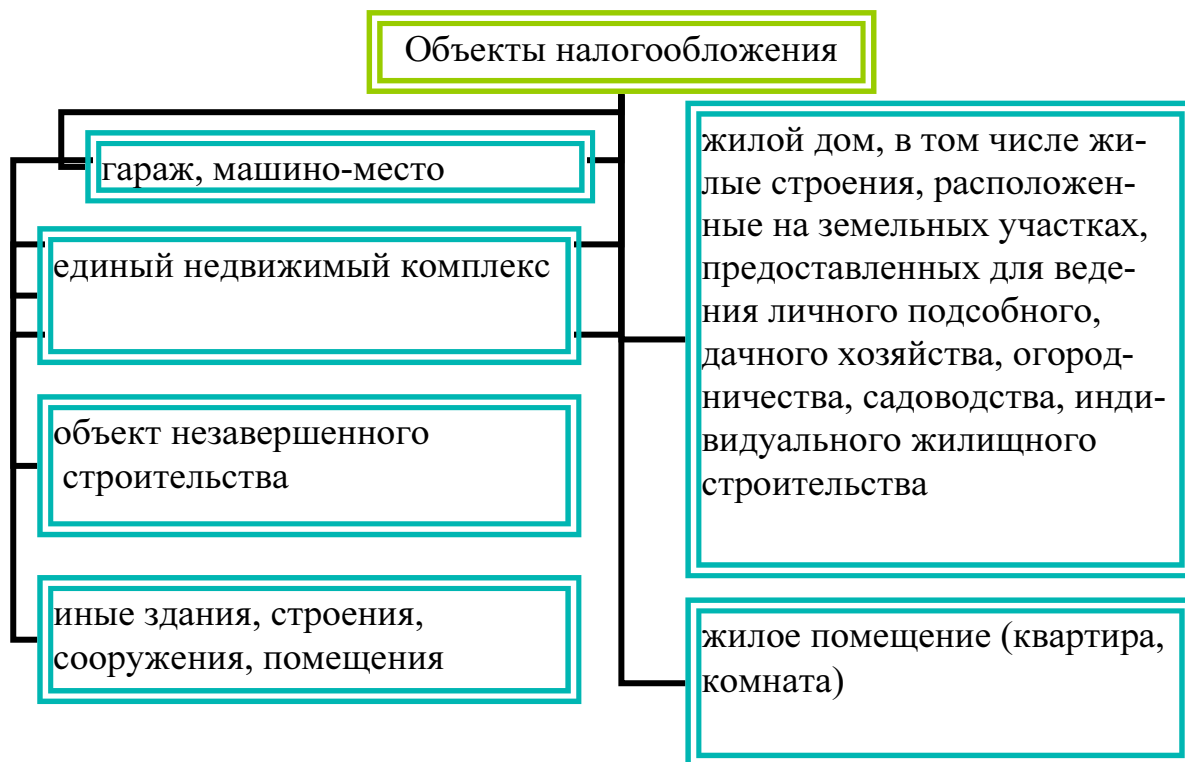


Рис.2.4. Объекты налогообложения

Под налоговой базой понимается инвентаризационная стоимость объектов недвижимости. Однако в отношении вновь образованных объектов недвижимости определяется как кадастровая стоимость. Если налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости налоговые ставки формируются в объемах, не больше чем представлено в таблице 2.2.

Налоговые ставки формируются нормативными правовыми актами органов муниципальных образований исходя из системы определения налоговой базы. Комплексные кадастровые работы, относятся к элементам экономического развития, основой которой считается земельный налог [38].

Абсолютно всем земельным участкам следует обладать ясными границами и определить конкретные правила использования. Установление границ проводят, для того чтобы ликвидировать споры среди владельцев соседних участков, границы которых накладываются друг на друга.

Таблица 2.2.

Налоговые ставки

Налоговая ставка, %	Объекты
0,1	жилые дома, жилые помещения; объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением является жилой дом; единый недвижимый комплекс, в состав которых входит хотя бы одно жилое– помещение; гаражей и машино-мест; хозяйственные строения или сооружения, не превышающих по площади 50– кв. м. и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;
2	объекта налогообложения, включенного в перечень, определяемый актами представительных органов муниципальных образований ; в отношении вновь образованных объектов недвижимого имущества из другого– объекта, при условии, что исходный объект недвижимого имущества был включен в выше-указанный перечень; в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость которых– превышает 300 миллионов рублей;
0,5	в отношении прочих объектов налогообложения

Для того чтобы у инвесторов существовали гарантии сбережения права собственности на участки. Целью формирования налоговой базы, необходима кадастровая стоимость, которая определяется по средствам проведения этих работ. Подобным способом, существует общий интерес в урегулирование границ. Проводить подобные работы рационально комплексно, включая наибольшее количество участков в границах квартала. Такого рода аспект даст возможность не только существенно уменьшить расходы, однако и привести к минимальному количеству возможности кадастровых ошибок. У многих земельных участков отсутствовала, категория и вид разрешенного использования, они не вошли в налоговый оборот. Если бы налоги от этих земельных участков поступили бы в местные бюджеты, то земельный налог возрос бы в разы. Осуществление комплексных кадастровых работ поспособствует привлечению инвесторов. Зная все данные о земельных участках исключается риск, приобретения в собственность земли другой площади отличной от прописанной в документах [32].

Уменьшение риска способствует улучшению инвестиционного климата и увеличивает привлекательность района. Подобным способом, комплексные ка-

дастровые работы регулируют налогообложение, что в окончательном результате приводит к порядку в налоговой сфере и росту экономического и социального развития в регионе [32].

2.4. Создание и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Белгородской области

В июле 2015 года принят Федеральный закон, вступивший в силу 01.01.2017 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Вместе с тем создается ЕГРН, который соединит в себе все данные, которые находятся в государственном кадастре недвижимости и едином государственном реестре недвижимости. Потребность формирования общей основы сведений назревала уже давно (рис.2.5). Так как данные, находящиеся в ГКН и ЕГРП, отличаются друг от друга. Подобные несоответствия могут повлечь за собой крайне малоприятные последствия для правообладателей [25].



Рис. 2.5. Принципы создания ЕГРН

Формирование нового реестра является составляющей реформы всего законодательства в данной сфере. Управление Росреестра после 1 января 2017 года вместо кадастровой палаты примет полномочия по регистрации прав и кадастровому учету. С внедрением закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» прекратили предоставлять обычные бумажные свидетельства, подтверждающие права собственности. На их замену пришли выписки из ЕГРП. Таким образом, новый закон сочетает в себе положения 122-ФЗ и 221-ФЗ. В соответствии с данными ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области число земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН – 912970, земельные участки, которые стоят на учете в ЕГРН – 474725, это 52 % от единого число земельных участков (рис.2.6).

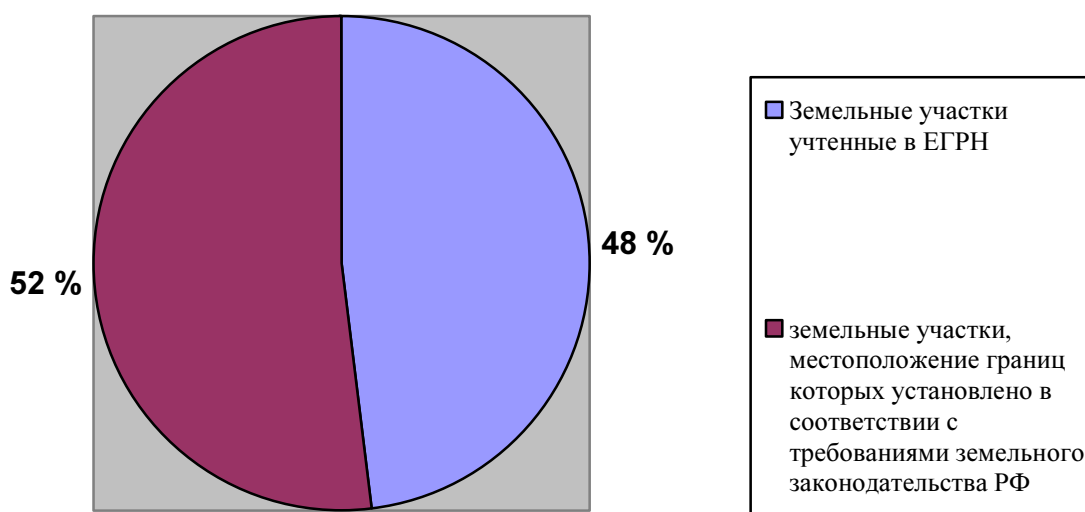


Рис. 2.6. Количество земельных участков по данным ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области

В 2017 году в трех «пилотных» регионах впервые осуществлялись комплексные кадастровые работы, в их состав входила Белгородская область [26]. «На реализацию мероприятий по выполнению комплексных кадастровых работ в Белгородской области выделено: из средств федерального бюджета – 7810 тыс. руб., из средств областного бюджета – 4023 тыс. руб.» [22, с. 207-212].

Согласно результатам выполнения работ, в 2017 году в базу ЕГРН занесены данные о 6600 объектах недвижимости, из которых более 5000 земельные

участки и больше 1000 объектов капитального строительства. Так же было исправлено более 250 реестровых ошибок [35].

Проведение комплексных кадастровых работ дает возможность муниципальному образованию рационально координировать и владеть землей. Все это даст возможность более точно определить доходы с земельного налога и уменьшить риск предстоящих владельцев объектов недвижимости [27].

2.5 Экономическая оценка земель

Под экономической оценкой земли понимается важность земли в природно-экономических районах. Основу экономической оценкой земли составляет разница в качестве почв, которая основывается на природных и экономических критериях производства [36]. Оценка земли развивается с конца XV века. В процессе оценки земли создавались писцовые книги, которые считались основными документами по описанию земель. При помощи писцовых книг можно было определить величину налогообложения [32].

Сегодня итог экономической оценки земель зависит от цели и задач оценки, порождающей вид стоимости земельного участка и права, которые относятся к нему [28]. Задачи экономической оценки земли мы представили на рисунке 2.7.

Первостепенной задачей является то, что земля может переходить от одного лица к другому, если это предусмотрено законом. Вторая задача решает вопросы поступления денежных средств от: налога на недвижимость, на доходы юридических и физических лиц, пошлины за получение информации из ЕГРН. Третья задача состоит в том, чтобы юридические лица пользовались земельными участками или зданиями на праве аренды. Тогда собственник земельного участка или здания имел выгоду от заключения договора. Четвертая задача направлена на создание полной статистической базы государственного имущества. Это приведет к отождествлению на местности объекта недвижимости, определению его персональных свойств, установить его стоимость [25].

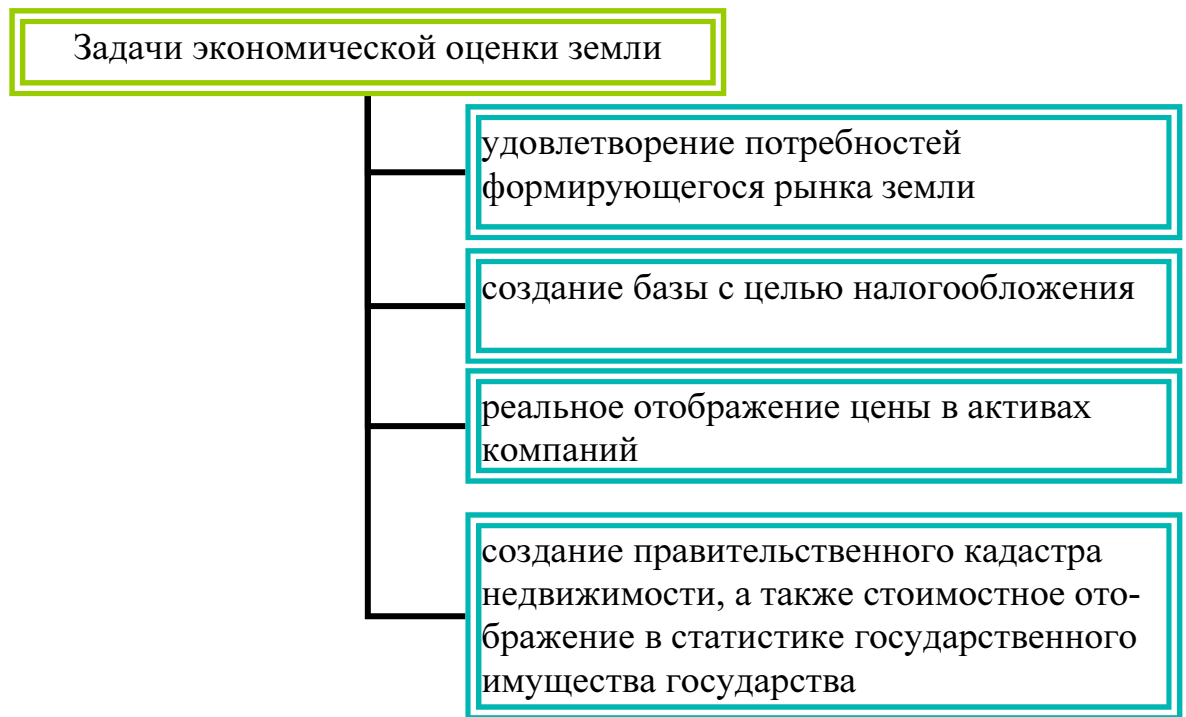


Рис. 2.7. Основные задачи экономической оценки земли

Экономическая оценка земли существует для того, что бы представить характеристику о разных категориях земель, классифицировать их по эффективности использования. Оценка земли основывается на валовом продукте, который исходит от производительности земли [41]. Она так же служит для определения цен на землю используя анализ земельных угодий [29].

ГЛАВА 3. ПРОВЕДЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ НА ПРИМЕРЕ МИКРОРАЙОНА «ТОПОЛЕК»

3.1. Характеристики объекта комплексных кадастровых работ

Микрорайон (МКР) «Тополек» расположенный в п. Дубовом Белгородского района Белгородской области выбран в качестве объекта проведения комплексных кадастровых работ (рис. 3.1).

С 1993 по 2014 год МКР «Тополек» был зарегистрирован в качестве СНТ. Решением № 277 от 3 декабря 2015 года «О внесении изменений в Генеральный план Дубовского сельского поселения» принято изменить территориальную зону коллективного садоводства» садоводческого товарищества «Тополек», находящегося по адресу: Белгородский район, п. Дубовое, к югу от микрорайона «Улитка», на зону сельскохозяйственного производства (садоводческие участки) в границах земельных участков, с кадастровыми номерами: 31:15:1204001, 31:15:1204002, 31:15:1204003, 31:15:1204004, 31:15:1204005, 31:15:1204006, 31:15:1204007, 31:15:1204008, 31:15:1204009 (532 участка) с категорией «земли населенных пунктов».

Местоположение: микрорайон расположен в двух км от города Белгород западнее села Дубовое Северная граница «Тополек» проходит вдоль улицы Заповедная и граничит с МКР «Улитка». К востоку от микрорайона располагается МКР «Западный». Южная граница проходит по улицам: Горная и Покровский пер. и граничит с МКР «Западный – 1» и «Западный – 3». Западная граница микрорайона проходит по ул. Мятная.

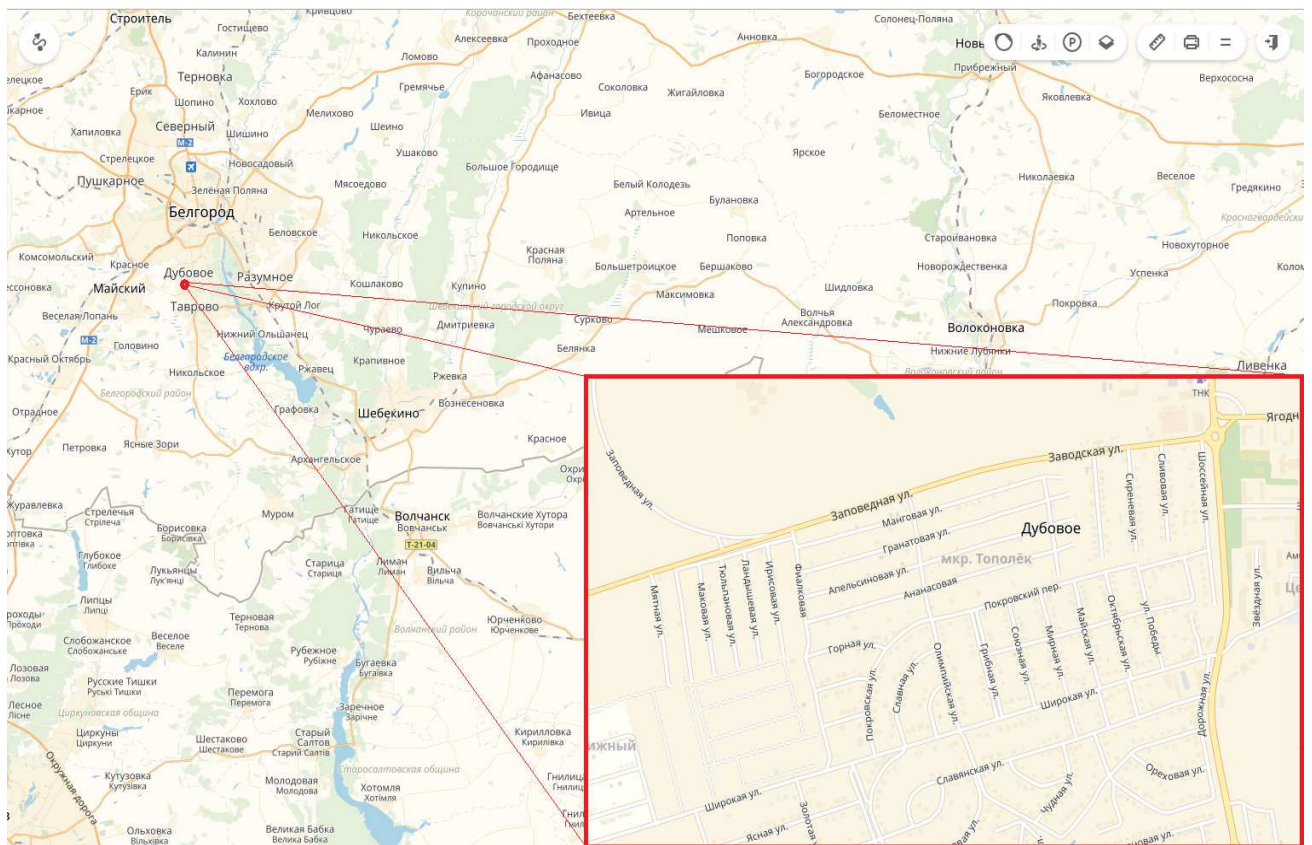


Рис.3.1. Местоположение МКР «Тополек»

МКР «Тополек» расположен на территории 53,9 га. Территория «Тополек» размещена в пределах девяти кадастровых кварталов: 31:15:1204001, 31:15:1204002, 31:15:1204003, 31:15:1204004, 31:15:1204005, 31:15:1204006, 31:15:1204007, 31:15:1204008, 31:15:1204009.

Категория земель: земли населенных пунктов — для личного подсобного хозяйства. Архитектурно-планировочный состав проектируемой местности строится на взаимоувязанном оптимальном размещении жилых зон, улично-дорожной сети, озелененных земель общего пользования, а кроме того в увязке с планировочной структурой п. Дубовое в целом. В таблице 3.1. представлены планировочные решения в отношении МКР.

Таблица 3.1.

Планировочная структура МКР «Тополек»

№ п.п.	Наименование	ед. изм.	Количество
1	Площадь участка проекта планировки	кв.м.	583 807
2	Площадь участков ЛПХ (личного подсобного хозяйства)	кв.м.	483 271
3	Площадь частей участков ЛПХ, выделяемых для формирования улично-дорожной сети и прокладки инженерных сетей	кв.м.	35 567
4	Площадь участка для размещения магазина	кв.м.	1221 – всего, 451 – в граница участка
5	Площадь территорий общего пользования, включая части участков ЛПХ, выделяемые для формирования улично-дорожной сети и прокладки инженерных сетей в том числе:	кв.м.	100 536
	Площадь твёрдых покрытий:	кв.м.	60 641
	- жилые улицы	кв.м.	47 646 – всего
	- тротуары	кв.м.	12 995
	Площадь участка для размещения детской игровой площадки	кв.м.	258
	Площадь участка для размещения спортивной площадки	кв.м.	360
	Площадь озеленения	кв.м.	39 277
6	Количество участков ЛПХ всего: (площадью от 462 до 1115 м ²)	шт	531
7	Население	чел	1729
8	Плотность населения (брутто)	чел/га	29,71
9	Площадь территории, расположенной за пределами участка, ранее предоставленного СТ "Тополек", необходимой для реализации проекта планировки	кв.м.	20 796

Основными элементами застройки жилого района являются малоэтажные жилые дома усадебного типа. Социально-бытовое обслуживание проектируемого микрорайона учитывает расположение предметов обслуживания жилой застройки:

- планируемые магазин;
- запроектированная игровая площадка;
- проектируемая спортивная площадка.

Потребность участков в местах дошкольного образования – 86 мест. Потребность мест в общеобразовательной школе для данных участков – 173 места. Ближайшее существующее муниципальное учреждение школа, размещена в имеющейся застройке п. Дубовое.

Транспортную структуру предполагаемой территории составят сеть взаимопересекающихся жилых улиц с выходами на магистральную улицу общепоселкового значения (ул. Заповедная), обеспечивающими транспортные связи между планируемой территорией и центрами п. Дубовое и с. Репное. Транспортный каркас планируемой территории формируется улицами в жилой застройке:

- основная (2 полосы по 3 м) – 24 метра в красных линиях;
- второстепенная (2 полосы по 2,75 м) – 10 метров в красных линиях.

Обеспечены связи с существующей застройкой по улицам Горная и Покровский переулок, а также спланированы въезды-выезды на территорию микрорайона с ул. Заповедная и ул. Олимпийская.

Проектные уклоны МКР «Тополек» задаются в пределах 5-54 ‰ (промилле), что обеспечивает:

- отведение дождевых, талых и прочих поверхностных вод по открытым лоткам в сеть ливневой канализации и затем в природные водоемы;
- благоприятные и безопасные условия для движения транспорта и пешеходов.

Рельеф спокойный, от водораздела падение уклона поверхности направлено в сторону запада и севера. Водное питание почв осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков.

Территория характеризуется умеренно-континентальным климатом. Нормальной зимой, ранней весной, летом с мая по сентябрь. Преобладающие

почвы черноземы. Территория МКР «Тополек» включает в себя земли общего пользования и земельные участки членов садоводческого товарищества.

Кадастровый номер 31:15:0000000:2338 присвоен участку общего пользования. Его площадь равна 95 990 кв. м. Категория земель участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование «для иных видов использования, характерных для населенных пунктов». Согласно проекту планировки территории МКР «Тополек» имеет следующий вид (прил.3).

В ходе комплексных кадастровых работ в ЕГРН учтены сведения пятисот тридцати одном земельных участков для личного подсобного хозяйства и один объект капитального строительства, были образованы: пять земельных участков из земель общего пользования, в том числе под проездами; один земельный участок для коллективного садоводства (табл. 3.2.).

Таблица 3.2.

Распределение земельных участков представлено в таблице

Название улицы	Количество земельных участков
Мятная	16
Клубничная	30
Маковая	30
Тюльпановая	30
Ландышевая	30
Ирисовая	32
Фиалковая	15
Манговая	68
Гранатовая	80
Апельсиновая	80
Ананасовая	80
Мандариновая	40
Всего	531

В соответствии с данными Единого Государственного Реестра Недвижимости (далее ЕГРН) на 01.11.2017 в ЕГРН учтены сведения о 531 земельном участке из них 385 земельных участков имеют границы (рис.3.3).

туары и пешеходные дорожки. На территории общественного центра располагаются спортивная и детская игровая площадки.

3.2. Методы, используемые при кадастровой съемке

В ходе проведения комплексных кадастровых работ, выявляются координаты по итогам кадастровой съемки, на их базе кадастровый инженер подготавливает карта-план территории. Кадастровая съемка земельного участка – это комплекс геодезических работ, дающий сформировать подоснову (детальную карту территории) с целью исполнения в последующем кадастровым инженером кадастровых работ по межеванию земельного участка.

Вследствие выполненных работ мы получаем детальную карту территории с нанесением абсолютно всех строений, построек и компонентов рельефа, существующих на обследуемой территории (домов, хозяйственных построек и т. д.). При кадастровой съемке применяются следующие методы (рис. 3.4.)



Рис.3.4. Методы кадастровой съемки

Анализ проекта планировки показал, что при съемке микрорайона необходимо получить координаты более чем 600 точек. В ходе выполнения комплекс-

ных кадастровых работ так же должны быть получены и проанализированы сведения об объектах капитального строительства, находящихся на земельных участках. При помощи Google Maps или Яндекс Карты, которые находятся в свободном доступе, можно оценить количество зданий на земельных участках. В данной работе использовались сервисы публичной кадастровой карты (рис 3.5).



(a)



(б)

Рис. 3.5. Расположение объектов капитального строительства на территории МКР «Тополек» (а, б)

На рисунке 3.5 (а) наглядно показано количество объектов капитального строительства. На рисунке 3.5 (б) результат выполнения комплексных кадастровых работ, а именно число ОКС увеличилось в 1.5 раза.

Для того, чтобы выбрать наиболее подходящие методы при использовании комплексных кадастровых работ, в том числе и для микрорайона «Тополек», необходимо пользоваться ключевыми факторами, а именно: скоростью, точностью и простотой. При проведении комплексных кадастровых работ не рекомендуется использовать аналитический и картометрические методы. При использовании этих методов вычисление координат происходит без выезда на местность. Координаты, которые будут получены таким образом, не будут отражать фактическое использование земельных участков.

Использование геодезического метода (например, тахеометрической съемки) будет непрактичен так как она ведется «на запись», а вычерчивается план камерально, когда топографы не имеют возможности видеть местность перед собой. Фотограмметрический метод так же не будет удобен при проведении комплексных кадастровых работ из-за относительно сложной структуры организационных работ. Эффективным методом является: метод спутниковых геодезических измерений. Его достоинствами считается высокая точность, скорость съемки, технологичность, а так же простота в использовании.

3.3. Использование метода спутниковых геодезических измерений (определений) при съемке объекта исследования

Формирование науки и техники повергло к развитию новейших и высококачественных способов измерений в геодезию. Взамен обычных для геодезистов классических методов стало допустимым применение спутниковых методов, дающим возможность с значительной верностью устанавливать местоположение объектов. Спутниковые измерения реализовываются за счёт применения радиосигналов двух спутниковых навигационных систем – американской системы NAVSTAR GPS и российской системы ГЛОНАСС (рис .3.6)

[37]. Navstar - это сеть спутников США, которые предоставляют услуги глобальной системы определения местоположения (GPS). Они используются для навигации, как военными, так и гражданскими лицами.

Эти спутники GPS вращаются вокруг Земли каждые 12 часов, отправляя синхронизированный сигнал с каждого отдельного спутника. Поскольку спутники движутся в разных направлениях, пользователь на земле получает сигналы несколько раз. Когда, по крайней мере, четыре спутника вступают в контакт с приемником, приемник может подсчитать, где находится пользователь - часто с точностью до нескольких метров.

Сигналы GPS были «деградированы» для использования в гражданских целях, что означает, что они были исключительно точными в военных применениях. Однако в 2000 году президент Билл Клинтон санкционировал отключение этой «выборочной доступности».

В 1993 году вступила в работу глобальная навигационная спутниковая система. Сеть ГЛОНАСС дает сведения о месторасположении и стремительности в настоящем времени морских и воздушных объектов с правильностью вплоть до 1-го метра. Данные системы первоначально существовали для военных целей, однако не так давно обнаружили использование и в геодезии. Они дали возможность вводить абсолютно новейшие способы измерений, которые обладают большие достоинства пред иными методами.

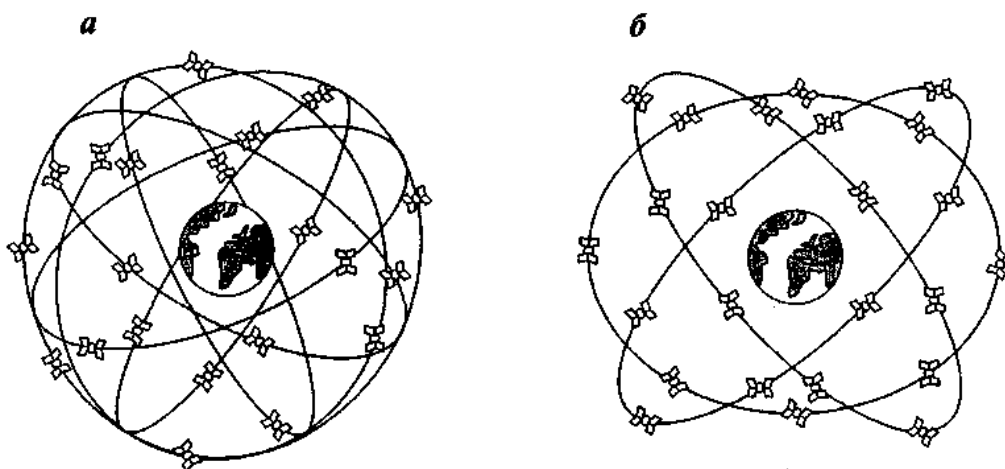


Рис. 3.6. Рисунок- схема спутников NAVSTAR GPS и ГЛОНАСС
<http://gis-lab.info/qa/datum-transform-sets.html>

Ранее, в геодезии применялись только лишь наземные методы измерений, между пунктами должна была существовать видимость. С целью решения данной ситуации доводилось реализовывать дорогое строительство сигналов геодезии и находить данные пункты. Обычно они находились в малодоступных местах. Дистанция между пунктами не могла быть выше десяти километров, это ещё более накручивало проблему. К тому же расстояние между пунктами не могло превышать 10 км, что еще больше усугубляло дело[37]. На сегодняшний день данная проблема благополучно решается (рис 3.7).

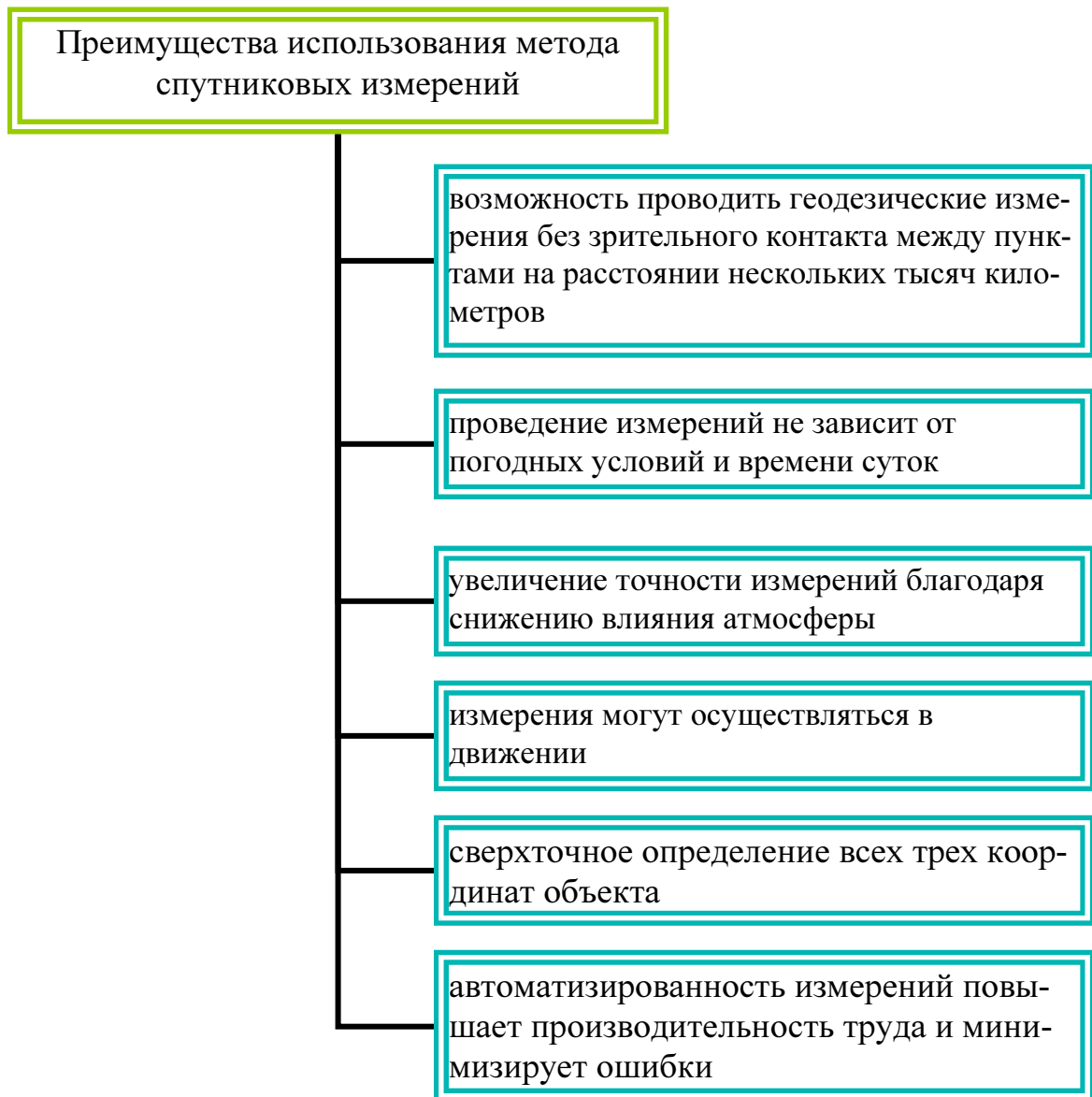


Рис 3.7. Преимущества метода спутниковых измерений

В текущий период, измерения координат спутниковым методом осуществляется в двух группах: статистических и кинематических.

Отличие статистических методов в их точности, но при этом они требуют больше времени, чем кинематические. Когда при проведении измерений применяется, статистические методы GPS/ГЛОНАСС приемники остаются в исходной форме на местах с определенными координатами.

При формировании разбивочных основ, городских и опорных геодезических сетей, чаще всего применяются статистические методы измерений.

При использовании кинематических методов, проведение измерений занимает значительно меньше времени, но это методы менее точны.

В МКР «Тополек» применялся кинематический метод спутниковых измерений, для съемки земельных участков. Такое решение было принято, исходя из того, что при межевании земельных участков не нужна большая четкость. Таким образом, при проведении комплексных кадастровых работ на территории микрорайона, понадобится меньше времени с применением кинематического способа, нежели при применении статистического способа.

С использованием данного метода координаты формируются согласно ходу движения, во время этого нужно, что бы приемники базовой и передвижной станции постоянно имели контакт со спутниками на протяжении всего периода измерений. Проанализировав численность точек границ земельных участков и число объектов капитального строительства на данных участках, съемка микрорайона «Тополек» велась с применением метода спутниковых геодезических измерений [37].

3.4. Проведение кадастровой съемки объекта исследования

На территории МКР «Тополек» кадастровая съемка выполнялась спутниковым геодезическим оборудованием, а именно GNSS-TRIUMPH-1-G3T. ГНСС электроника, модемы, антенны, а также аккумуляторы, располагаются в проч-

ном и герметичном корпусе, обеспечивая непрерывную работу прибора до 15 часов (рис.3.8.). Батареи в приборе находятся вблизи электроники, благодаря этому он позволяет работать в хорошую погоду.



Рис. 3.8. Спутниковое геодезическое оборудование
GNSS-TRIUMPH-1-G3T

Основные технические характеристики представлены в таблице 3.3.

В качестве базы использовалась базовая станция:

Имя станции: Белгород

Координаты: 50 36'7.87024" с.ш. 36 34'24.15628" в.д.

Высота: 180.3097

Расположение: г. Белгород

Таблица 3.3.

Основные технические характеристики спутникового геодезического оборудования GNSS-TRIUMPH-1-G3T

Наименование характеристики	Значение
Диапазон измерений длин базисов, определяемых по приращениям координат, км	от 0 до 30
Общее количество каналов слежения	216
Съемка и RTK/DGPS	5Гц (20Гц)
Память	256Мб (2Гб)
Количество встроенных батарей	2 батареи
Температура работы	-40 С° до + 55 С° с батареями
Время работы	Не менее 18 часов

Спутниковая базовая станция – это совокупность программ, которая гарантирует осуществление измерений и обуславливает местоположение объектов в пространстве (рис.3.9).

В ходе деятельности предоставляется сведения с целью корректировки данных, которые воспроизводятся с помощью спутниковых (ГНСС) приемников, содержащих спутниковое, коммуникационное, компьютерное и иное, спецоборудование, специальное программное обеспечение, которое устанавливается в области замеров и работает непрерывно.

Совокупность базовых станций, которые непрерывно функционируют – это сеть базовых станций. Станции обусловлены на местности согласно установленной схеме, их состояние определено в единой системе координат, между собою они связаны каналами коммуникаций для сбора и обрабатывания спутниковых информации. В ходе комплексных кадастровых работ использовались пункты государственной геодезической сети 2 класса.

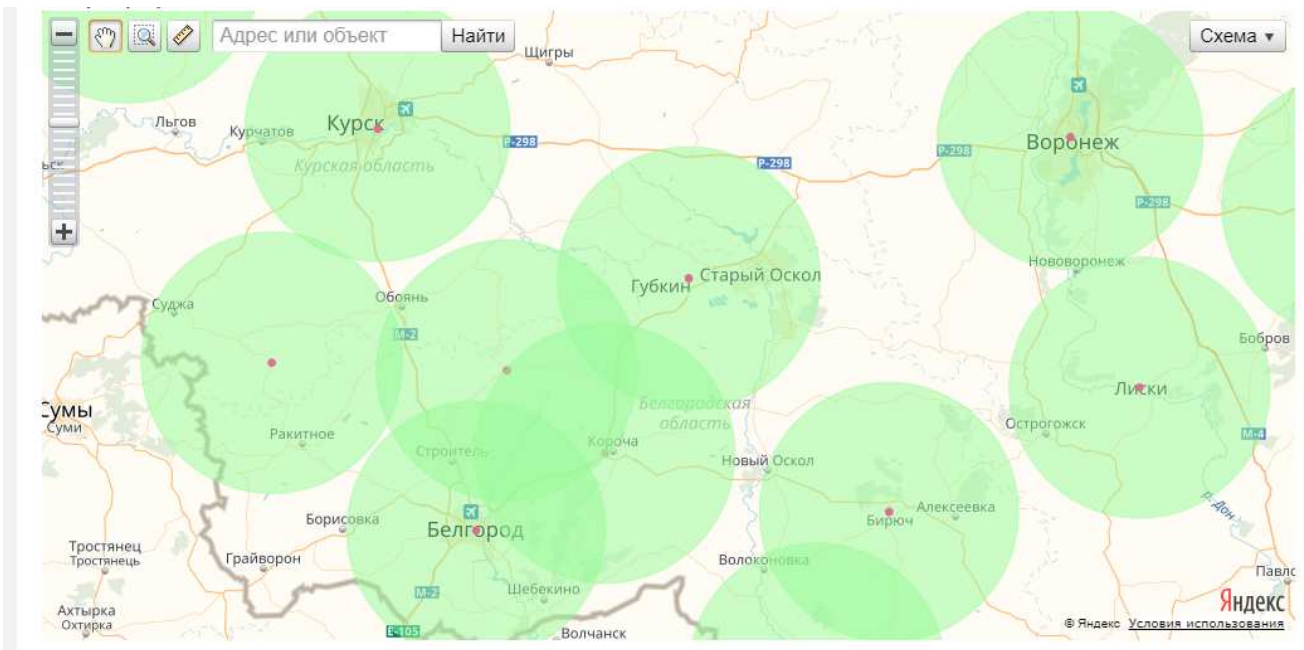


Рис. 3.9. Сеть базовых станций

Съемка выполнялась в местной системе координат СК-31. Съемка осуществлялась по кадастровым кварталам начиная с 31:15:1204001 и заканчивая 31:15:1204009. Съемка выполнялась, как земельных участков, так и объектов капитального строительства. Точки снимались по порядку, следуя друг за другом. Данные полученные в ходе съемки фиксируются в контроллере, который имеет программное обеспечение, позволяющее в полевых условиях переводить полученные координаты в нужную систему координат.

После проведения полевых работ необходимо провести обработку данных в камеральных условиях. Полученные координаты можно экспортировать в формате dxf, txt в программные комплексы по обработке геодезических измерений для составления необходимых документов в целях кадастра (например: ArcView, AutoCAD, Argo 7 и другие) [1].

3.5. Обработка результатов кадастровой съемки объекта исследования

Обработка результатов кадастровой съемки МКР «Тополек» производилась в программе Арго 7 Чертеж 7, в программе ArcView разрабатывалась графическая часть.

АРГО Чертеж – специальный редактор, разработанный с целью формирования чертежей земельных участков, для подготовки документации, меженных дел. АРГО Чертеж дает возможность трудиться с несколькими группами чертежей, показывать векториальные и растровые подложки, осуществлять требуемые замера. Первое, что нужно сделать это, подгрузить данные, находящиеся в едином государственном реестре недвижимости – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и кадастровый план территории. Для того, чтобы получить выписку из ЕГРН нужно обратиться в Федеральный информационный ресурс или заказать через портал Росреестра. Кадастровый план территории – это план кадастрового квартала, оформленный в электронном виде, либо на бумажном носителе.

После получения выписок их в электронном виде необходимо подгрузить в Арго Чертеж для анализа уже имеющихся сведений. В выписках содержатся сведения не только о земельных участках, но и об ОКС.

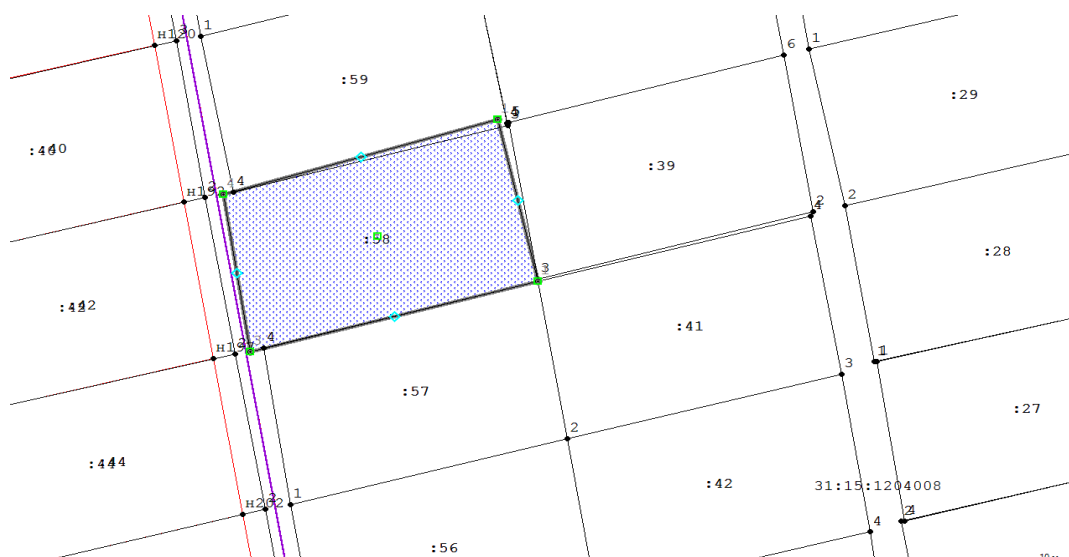


Рис. 3.10. Пример наложения земельного участка

Произведя анализ данных можно отметить, что в сведениях ЕГРН на территории МРК «Тополек» имеются ошибки в виде наложения земельных участков. Пример такого наложения представлен на (рис.3.10).

Земельный участок с кадастровым номером 31:15:1204008:58 пересекается с земельным участком 31:15:1204008:57. Площадь наложения составляет 12 кв.м. На следующем рисунке представлен самозахват земельного участка (рис. 3.11). В ходе проведения комплексных кадастровых работ, в задачи кадастрового инженера входит подготовка документов для исправления таких ошибок.

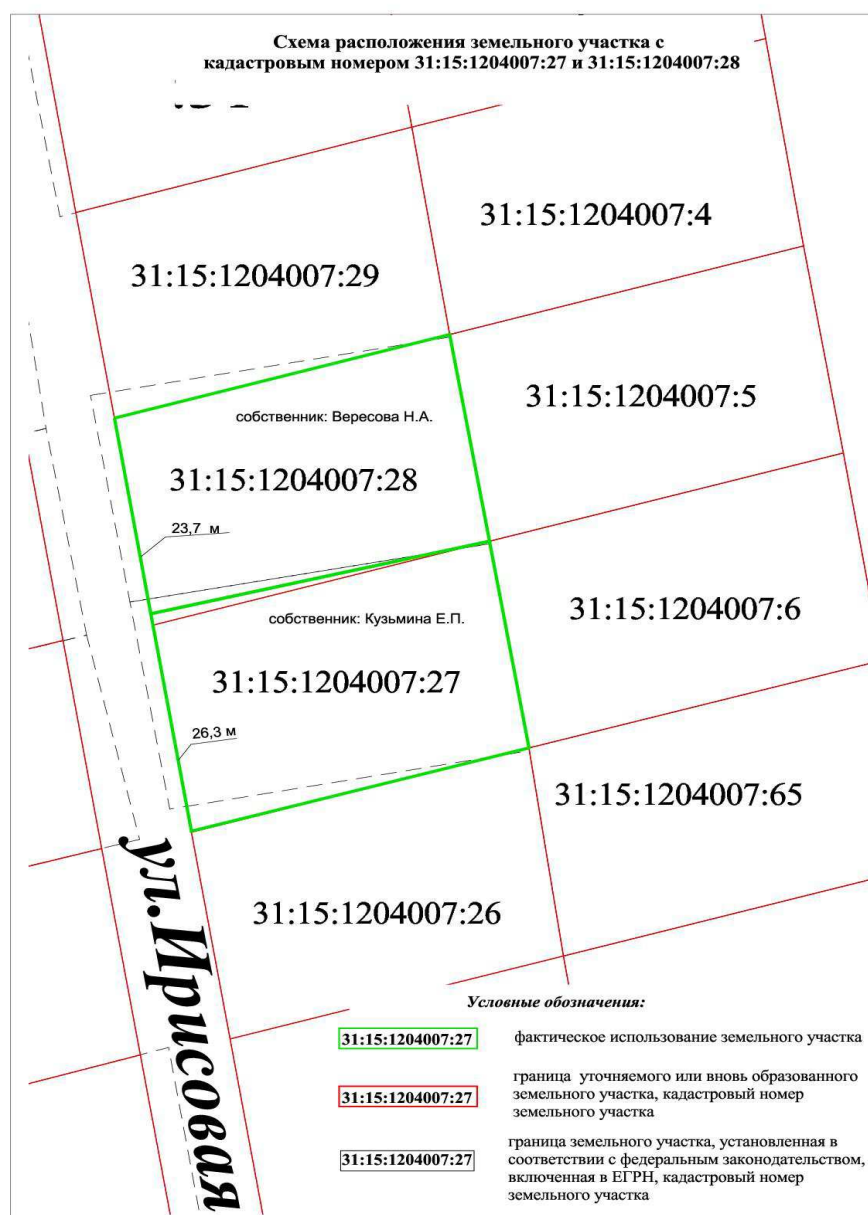


Рис. 3.11. Пример самозахвата земельного участка

После выгрузки кадастровых планов территории можно импортировать координаты, полученные в ходе проведения кадастровой съемки. В программе ArcView выгружаются точки съемки, далее они соединяются в полигоны и импортируются в АРГО Чертеж.

Что бы установит точность координат, следует рассчитать среднюю квадратическую погрешность по формуле.

$$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)}, \text{ где}$$

M_t - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;

m_0 - средняя квадратическая погрешность местоположения точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;

m_1 - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съемочного обоснования, с которой производилось ее определение.

Так как категория земель у МКР «Тополек» земли населенных пунктов, то $M_t = 0,1$ м, $m_0 = 0,07$ м, $m_1 = 0,07$ м, что не выходит за рамки предельно допустимой погрешности.

В рамках проведения комплексных кадастровых администрация с собственниками земельных участков заключила соглашение, в котором прописывается, что у собственников будут забираться 3 кв. м под коммуникации.

Произведя обработку итогов кадастровой съемки и сопоставив их с данными уже имеющихся в едином государственном реестре недвижимости, на всей территории МРК «Тополек» будет произведена корректировка границ и площадей земельных участков в рамках комплексных кадастровых работ. В приложении 4 представлена схема карта – плана.

После внесения корректировок в границы земельных участков, они согласовываются с владельцами, если нет возражений можно приступить к формированию карта-плана. После чего подается обращение в ФГБУ "ФКП Росреестра по Белгородской области" с целью внесения сведений в ЕГРН.

При проведении комплексных кадастровых работ на территории МКР «Тополек» установлено следующее:

1. сведения о 27 % земельных участках не внесены в ЕГРН;
2. в данных государственного кадастра недвижимости содержатся сведения о границах только 72 % участков, из которых около 30 % определены неверно или занесены с ошибкой;
3. фактическая площадь некоторых земельных участков не соответствует площади, указанной в проекте планировки.

Во время проведения работ дополнятся сведения обо всех объектах недвижимости территории микрорайона. Границы земельных участков, которые установлены, неверно будут исправлены. Границы и площадь ранее учтенных земельных участков будут уточнены, а также внесены сведения обо всех объектах капитального строительства на территории МРК «Тополек».

После внесения корректировок, кадастровая стоимость уточненных земельных участков будет уточнена, а это значит, что будет изменена налоговая база для расчета земельного налога. Земельный налог будет назначен на поставленные на учёт (как ранее учтенные) земельные участки, а внесенные сведения об объектах капитального строительства станут основой для расчета налога на имущество.

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что проведение комплексных кадастровых работ на территории МРК «Тополек» содействовали регулированию налогообложения на этой территории. Несомненно, это окажет положительное влияние на экономическое развитие Дубовского сельского поселения и Белгородского района Белгородской области. Граждане после проведения таких работ смогут привести в порядок документацию, и облегчит осуществление любых сделок с объектами недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Комплексные кадастровые работы являются новым механизмом в кадастровой оценке земель, направленным на сокращение ошибок и уменьшения числа обращений о переоценке кадастровой стоимости. Все это дает возможность увеличению эффективности проведения государственной кадастровой оценке, что в дальнейшем способствует развитию рынка недвижимости, участниками которого являются государство, муниципальные образования, граждане и юридические лица.

Выпускная квалификационная работа посвящена оценке влияния комплексных кадастровых работ на экономическое развитие региона на примере Белгородской области, а именно:

- увеличению сбора налогов;
- развитие инфраструктуры региона, которое проводится с учетом актуальных сведений о местоположении объектов недвижимости (автомобильные дороги, газотранспортные сети, электротранспортные сети);
- установлению права собственности физических и юридических лиц на объекты недвижимости, не учтенные до проведения комплексных кадастровых работ.

После проведения комплексных кадастровых работ налоговая база станет более полной, появится возможность устранить реестровые ошибки в местоположении границ объектов недвижимости.

В данном исследовании был представлен проект проведения комплексных кадастровых работ на территории микрорайона (МКР) «Тополек», расположенного по адресу: Белгородская область, Белгородский район Дубовского сельского поселения, данные послужившие основой проведения работ были получены с помощью метода спутниковых геодезических измерений.

В результате проведения комплексных кадастровых работ МКР «Тополек» достигнуты следующие цели:

- уточнение местоположения границ земельных участков;

- установление, уточнение местоположений на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами;
- исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Итогом проведения работ является карта-план территории, в которой содержится информация о границах земельных участков и объектов капитального строительства, а так же об их площади.

По результатам исследования выявлено, что проведение комплексных кадастровых работ на территории МРК «Тополек» содействовали регулированию налогообложения на этой территории. Несомненно, это окажет положительное влияние на экономическое развитие Дубовского сельского поселения и Белгородского района Белгородской области, в том числе за счёт пополнения бюджета. Граждане после проведение таких работ смогут привести в порядок документацию, и облегчит осуществление любых сделок с объектами недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования: Сб. Первой Международной научно-практической конференции / Министерство образования и науки РФ ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», 2017 – 244 с.
2. Алексеева, И.П. Валовый региональный продукт новосибирской области: динамика и перспективы развития региона / И.П. Алексеева, Е.А Новикова // Научное сообщество студентов: Междисциплинарные исследования: Электронный сб. ст. по мат. XXXVII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 2(37). – 2018 . – 595. – С. 384-388– Режим доступа: [https://sibac.info/archive/meghdis/2\(37\).pdf](https://sibac.info/archive/meghdis/2(37).pdf) (дата обращения: 10.11.2018)
3. Алакоз, В.В. Земельные отношения и землеустройство в России / В.В. Алакоз, Н.В. Комов, А.З. Родин. – М.: Русслит, 1995. – 512 с.
4. Баденко, В.Л. Государственный земельный кадастр/ В.Л. Баденко, В.В.Гарманов, Г.К.Осипов. – СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2002. – 331 с.
5. Батычко, В.Т. Земельное право в вопросах и ответах / В.Т. Батычко. – Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2007. – 300 с.
6. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов.– М.: ТК Велби, 2004.– 400 с.
7. Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.
8. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Издательство «Академия», 2013. – 220 с.
9. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 томах. Том 4 Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: «КолосС», 2008.– 464 с.
10. Варламов, А.А. Земельный кадастр (в 6-ти томах). Том 6. Географические и земельные информационные системы / А.А.Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2006.– 400 с.
11. Волков, С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Том 1 / С.Н. Волков. – М.: КолосС, 2001.–496с.

12. Волков, С.Н. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом / С.Н. Волков. – М.: Колосс, 2005. – 425 с.
13. Волков, С.Н. Вехи российского землеустройства: Время, события, люди / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2000. – 224 с.
14. Волков, С.Н. Землеустройство. Том 8. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991-2005 годы) / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2007. – 417 с.
15. Волков, С.Н. История землеустройства в России: опыт тысячелетия / С.Н. Волков, И.И. Широкоград. – М.: Колос, 2011. – 654 с.
16. Волков, Г.А. Принципы земельного права России / Г.А. Волков. – М.: Русслит, 2005. – 137 с.
17. Вопросы эффективности земельного контроля на муниципальном уровне: проблемы, предложения по повышению эффективности контрольных функций и перспективы их внедрения / Р.А. Жеребятьев [и др.] // Вопросы науки и практики-2017: сборник статей международной научной конференции. – Москва: Русальянс Сова, 2017. – С. 88-97.
18. Гендельман, М.А. Научные основы землеустройства и кадастра / М.А. Гендельман, Ж.К. Крыкбаев. – Астана: Фолиант, 2004. – 172 с.
19. Гончарова, О.А. Совершенствование механизма проведения комплексных кадастровых работ / О.А. Гончарова // Инновационные тенденции развития российской науки: материалы X международной научно-практической конференции молодых ученых, посвященной Году экологии и 65-летию Красноярского ГАУ. – 2017. – С. 50-52.
20. Горюнова, О.И. Комплексные кадастровые работы, как способ исправления кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости / О.И. Горюнова // Эпоха Науки. – 2016. – № 8. – С. 370-374.
21. Данилина, П.А. Комплексные кадастровые работы как эффективный механизм гармонизации данных Единого государственного реестра недвижимости и повышения эффективности контрольных функций по управлению земельными ресурсами / П.А. Данилина, А.А. Симонова // OPEN

- INNOVATION: сборник статей II международной научно-практической конференции. В 2 ч. Ч. 2. – Пенза: МЦНС «Наука и просвещение», 2017.
22. Даниленко, Е.П. Комплексные кадастровые работы как инструмент повышения эффективности управления территорией муниципального / Е.П. Даниленко, В.А. Коробейник // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова, Том 2– 2017. – №9 – С. 207 - 212.
23. Ерофеев, Б.В. Земельное право России / Б.В. Ерофеев – М.: Юрайт-Издат., 2013. – 679 с.
24. Ершов, А.В. Сравнительный анализ ведения кадастра в передовых зарубежных странах и в России / А.В. Ершов, К.Ю. Кузьмина, Шакирова Т.Б. // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ. – 2018. – № 1. – С. 127-139.
25. Елисеева, А.А. Проблемы ведения государственного земельного контроля в системе информационного обеспечения Единого реестра недвижимости / А.А. Елисеева, А.А. Симонова, К.В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 4(3). – С. 113-122.
26. Затолокина, Н. М. Комплексные кадастровые работы – пилотный проект на территории Белгородского района / Н. М. Затолокина, Т. В. Харченко. // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2017. – № 12. – С. 25-27.
27. Иванцова, Е.А. Комплексные кадастровые работы как один из механизмов повышения достоверности сведений единого государственного реестра недвижимости / Е.А. Иванцова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – № 1. – С. 17-21.
28. Комов, Н. В. Российская модель землепользования и землеустройства / Н.В. Комов. М.: Издательство ООО «Институт оценки природных ресурсов», 2001. – 625 с.

29. Комарова, А.В. Теория и практика применения методов оценки земли в России и зарубежных странах / А.В. Комарова // Интерэкспо гео-сибирь. – 2013. – № 1 – С. 172-176.
30. Кармолицкая, Л.А. Организационно-правовая основа земельных отношений, формируемых в сельском хозяйстве Белгородской области / Л.А. Кармолицкая // Белгородский экономический вестник. – 2014. – № 4 – С. 239-247.
31. Кокшаева, Е.В. Проведение комплексных кадастровых работ / Е.В. Кокшаева, И.А. Азиева // Наука и молодёжь: новые идеи и решения : материалы X международной научно-практической конференции молодых исследователей. – Волгоград : ФГБОУ ВО «Волгоградский ГАУ ИПК «Нива», 2016. – С 73-74.
32. Климентова, Э.А. Особенности экономической оценки земли / Э.А. Климентова, А.О.Корякина // Вестник мичуринского государственного аграрного университета, – 2016. – №1 – С. 136-141.
33. Митрофанова, Н.О. Комплексные кадастровые работы с практической точки зрения / Н.О. Митрофанова // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5. – С. 86-90.
34. Отчёт главы администрации Белгородского района о социально-экономическом развитии муниципального района «Белгородский район» Белгородской области за 2018 год № 479 // – Режим доступа: <http://belrn.ru/2018/03/31/otchjot-glavy-administracii-belgorodskogo-rajiona-o-socialno-ehkonomicheskom-razvitii-municipalnogo-rajiona-belgorodskijj-rajjon-belgorodskojj-oblasti-za-2018-god>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
35. Парфенюкова, Е.А. Выполнение комплексных кадастровых работ в пилотном регионе / Н.В. Ширина, Е.А. Парфенюкова // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова – 2017. – № 5. – С. 223-227.

36. Попова, И.В. Основные задачи при экономической оценке земли / И.В. Попова, Г.С. Шеянкина // Аллея науки, Том: 4, –2018. – №6 (22). – С. 145-149.
37. Подрядчикова, Е.Д. К вопросу о применении геоинформационных систем при проведении комплексных кадастровых работ / Е.Д. Подрядчикова, Пайвина Д.Д. // Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель, – 2016. – С. 163-169.
38. Рудская Е.Н. Финансы и кредит / Е.Н. Рудская. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2008 – 357 с.
39. Тарасов, Д.А. К вопросу об экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения / Д.А. Тарасов // Вестник оренбургского государственного университета, – 2009. – № 8 (102). – С. 105-110.
40. Хотамова, Г. К. Экономическая оценка земли в сельском хозяйстве / Г. К. Хотамова, А.Т. Рузикулова // Молодой учёный, –2016. – № 9 – С. 737-739.
41. Шанин, С.А. Институциональная, организационно-экономическая и правовая среда сельскохозяйственного землепользования в регионе / С.А. Шанин, Е.Н. Шанина // Вестник северо-осетинского государственного университета имени Коста Левановича Хетагурова, –2014. – № 4 С. 690-695.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ЗАСЕДАНИЯ СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ ПО ВОПРОСУ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

В отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории кадастрового квартала (территориях нескольких смежных кадастровых кварталов):

субъект Российской Федерации Белгородская область,

муниципальное образование Муниципальный район «Белгородский район»,

населенный пункт п. Дубовое,

№ кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов):

31:15:1204001, 31:15:1204002, 31:15:1204003, 31:15:1204004, 31:15:1204005, 31:15:1204006, 31:15:1204007, 31:15:1204008, 31:15:1204009

мкр. «Тополёк»

(Иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы)

в соответствии с муниципальным контрактом

от « 22 » мая 2017 г. № 7770 выполняются комплексные

кадастровые работы.

Уведомляем всех заинтересованных лиц о завершении подготовки проекта карты-плана территории, с которым можно ознакомиться по адресу работы согласительной комиссии:

Белгородский район, п. Дубовое, ул. Зеленая, 16

или на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

администрация муниципального района «Белгородский район» Белгородской области

<http://belrn.ru/>;

Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области

<http://dizo31.ru/>;

Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Белгородской области

<https://rosreestr.ru/>.

Заседание согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы на территории кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов):

31:15:1204001, 31:15:1204002, 31:15:1204003, 31:15:1204004, 31:15:1204005, 31:15:1204006, 31:15:1204007, 31:15:1204008, 31:15:1204009

состоится по адресу: Белгородский район, п. Дубовое, ул. Зеленая, 16

« 30 » августа 2017 г. в 17 часов 00 минут.

Для участия в согласовании местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на соответствующий земельный участок.

Обоснованные возражения относительно местоположения границ земельных участков, содержащегося в проекте карты-плана территории, можно представить в согласительную комиссию в письменной форме в период

с « 4 » августа 2017 г. по « 29 » августа 2017 г.

с « 30 » августа 2017 г. по « 17 » октября 2017 г.

Возражения оформляются в соответствии с частью 15 статьи 42.10 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и включают в себя сведения о лице, направившем данное возражение, в том числе фамилию, имя и (при наличии) отчество, а также адрес правообладателя и (или) адрес электронной почты правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с местоположением границы земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории. К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данное возражение, на такой земельный участок, или иные документы, устанавливающие или удостоверяющие права на такой земельный участок, а также документы, определяющие (определявшие) местоположение границ при образовании такого земельного участка (при наличии).

В случае отсутствия таких возражений местоположение границ земельных участков считается согласованным.

КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ (Часть карта-плана территории)		
31:15:1204001, 31:15:1204002, 31:15:1204003, 31:15:1204004, 31:15:1204005, 31:15:1204006, 31:15:1204007, 31:15:1204008, 31:15:1204009 (номер кадастрового квартала (номера смежных кадастровых кварталов), являющегося (являющихся) территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы)		
Дата подготовки карты-плана территории <u>17 ноября 2017 г.</u>		
Пояснительная записка		
1. Сведения о заказчике		
Администрация муниципального района "Белгородский район" Белгородской области (ОГРН: 1023100508090, ИНН: 3102003133) (полное наименование органа местного самоуправления муниципального района или городского округа, органа исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика)		
Распоряжение администрации Белгородского района Белгородской области об утверждении документации по планировке территории в границах Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области № 523, от 12 апреля 2017 г., документ выдан Администрации муниципального района "Белгородский район" Белгородской области (сведения об утверждении карты-плана территории)		
2. Сведения о кадастровом инженерере		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): <u>Зверев Александр Иванович</u>		
Страховой номер индивидуального лицевого счета: <u>005-240-730-94</u>		
Контактный телефон: <u>(4722)32-30-04</u>		
Адрес электронной почты и почтовый адрес, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: <u>Belgorodzem@mail.ru</u> <u>Белгородская область Яковлевский район г. Строитель ул. Жукова 7</u>		
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО), членом которой является кадастровый инженер: <u>Ассоциация СРО "ОПКД"</u>		
Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: <u>17 868</u>		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: <u>ООО "Белгородземпроект"</u>		
3. Основания выполнения комплексных кадастровых работ		
Государственный контракт № 7770, от 22 мая 2017 г., документ выдан Администрации муниципального района "Белгородский район" Белгородской области (наименование и реквизиты государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ)		
4. Перечень документов, использованных при подготовке карты-плана территории		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа

1	2	3
1	Распоряжение Администрации Белгородского района Белгородской области "Об утверждении документации по планировке территории в границах Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области"	№ 523, от 12 апреля 2017 г., документ выдан Администрацией Белгородского района Белгородской области
2	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72904, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
3	Распоряжение Администрации Белгородского района Белгородской области "Об утверждении карта-плана территории в границах Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области"	№ 1963, от 8 ноября 2017 г., документ выдан Администрацией Белгородского района Белгородской области
4	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72975, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
5	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-55988, от 6 февраля 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
6	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-552500, от 7 сентября 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
7	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72906, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
8	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72901, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
9	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72842, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области

1	2	3
10	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72843, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
11	Кадастровый план территории	№ 31/ИСХ/17-72827, от 13 февраля 2017 г., документ выдан филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области
12	Протокол заседания согласительной комиссии	№ 1, от 30 августа 2017 г., документ выдан Согласительная комиссия
13	Протокол заседания согласительной комиссии	№ 2, от 18 октября 2017 г., документ выдан Согласительная комиссия
14	Распоряжение Администрации Белгородского района Белгородской области "О проведении комплексных кадастровых работ на территории Белгородского района"	№ 109, от 3 февраля 2017 г., документ выдан Администрация Белгородского района Белгородской области
15	Постановление Администрации Дубовского сельского поселения Муниципального района "белгородский район" Белгородской области "О создании согласительной комиссии по согласованию местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ на территории Дубовского сельского поселения"	№ 185, от 19 июня 2017 г., документ выдан Администрация Дубовского сельского поселения Муниципального района "белгородский район" Белгородской области

5. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке карты-плана территории

Система координат СК-31

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 16 марта 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Таврово дв. пир.	Государственная геодезическая сеть (ГГС) 2 кл.	381 908,06	1 327 932,10	Сохранился	Сохранился	Сохранился
2	Кондырев пирамида	Государственная геодезическая сеть (ГГС) 4 кл.	402 442,40	1 330 411,08			
3	Грязное пирамида	Государственная геодезическая сеть (ГГС) 3 кл.	391 187,68	1 319 704,08			

6. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный Triumph-1 заводской номер 05378	Номер: 40045-08 Срок действия: 19.02.2018	свидетельство о поверке №7178177 от 15 сентября 2017 г. действительно до 15 сентября 2018 г.

7. Пояснения к разделам карты-плана территории**Сведения об уточняемых земельных участках**

В рамках исполнения муниципального контракта № 7770 от 22 мая 2017 г. на выполнение комплексных кадастровых работ на территории мкр "Тополек", п. Дубовое, Белгородского района Белгородской области были получены и проанализированы сведения проекта планировки и межевания территории МКР "Тополек" в п. Дубовое Белгородского района в границах Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области и сведения ЕГРН. В результате чего было установлено: 1) в ЕГРН учтены сведения о четырехстах двенадцати земельных участках - для личного подсобного хозяйства и о девятнадцати объектах капитального строительства; 2) согласно проекту планировки и межевания территории МКР "Тополек" в п. Дубовое Белгородского района в границах Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области в МКР "Тополек" должны быть уточнены пятьсот двадцать пять земельных участков для личного подсобного хозяйства и один объект капитального строительства. На схеме границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в графической части проекта карта-плана территории отображены земельные участки и объекты капитального строительства, полученные в результате комплексных кадастровых работ.

Сведения об образуемых земельных участках

В ходе проведения комплексных кадастровых работ, согласно проекту планировки и межевания территории МКР "Тополек" в п. Дубовое Белгородского района в границах Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области, были образованы: 1) пять земельных участков из земель общего пользования, в том числе под проездами; 2) один земельный участок для коллективного садоводства.

Сведения об уточняемых земельных участках							
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером						31:15:1204001:2	
Зона № 1							
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (Mt), м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки (Mt), м
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
781	388 551,49	1 326 710,78	388 551,49	1 326 710,78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0,10	$\sqrt{(0,07^2 + 0,07^2)} = 0,10$
811	388 557,39	1 326 730,94	388 557,39	1 326 730,94			
812	388 555,16	1 326 742,54	388 555,16	1 326 742,54			
н525У	—	—	388 531,85	1 326 747,06			
н508У	—	—	388 522,67	1 326 716,25			
781	388 551,49	1 326 710,78	388 551,49	1 326 710,78			
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером						31:15:1204001:2	
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ		Отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка		
от т.	до т.						
1	2	3	4		5		
781	811	21,01	—		—		
811	812	11,81					
812	н525У	23,74					
н525У	н508У	32,15					
н508У	781	29,33					
3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером						31:15:1204001:2	
№ п/п	Наименование характеристики земельного участка			Значение характеристики			

1	2	3
1	Адрес земельного участка	Российская Федерация, Белгородская область, Белгородский р-н, Дубовое п, Манговая ул, д 2, микрорайон "Тополёк"
	Местоположение земельного участка (при отсутствии присвоенного адреса)	—
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	—
2	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м²	904 ± 11
3	Формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м²	$3,5 * 0,1 * \sqrt{(904)} = 11$
4	Площадь земельного участка согласно сведениям государственного кадастра недвижимости ($P_{\text{кад}}$), м²	1 000
5	Оценка расхождения P и $P_{\text{кад}}$ ($P - P_{\text{кад}}$), м²	96
6	Предельный минимальный и максимальный размеры земельного участка ($P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$), м²	$P_{\text{мин}} = \text{—}$ $P_{\text{макс}} = \text{—}$
7	Кадастровый или иной номер (обозначение) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке	—
8	Иные сведения	—

1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером
31:15:1204001:3

Зона № 1							
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (Mt), м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки (Mt), м
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
781	388 551,49	1 326 710,78	388 551,49	1 326 710,78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0,10	$\sqrt{(0,07^2 + 0,07^2)} = 0,10$
н508У	—	—	388 522,67	1 326 716,25			

1	2	3	4	5	6	7	8
н507У	—	—	388 512,93	1 326 683,58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0,10	$\sqrt{(0,07^2 + 0,07^2)} = 0,10$
779	388 541,92	1 326 678,07	388 541,92	1 326 678,07			
781	388 551,49	1 326 710,78	388 551,49	1 326 710,78			

2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером
31:15:1204001:3

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ	Отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка
от т.	до т.			
1	2	3	4	5
781	н508У	29,33	—	—
н508У	н507У	34,09		
н507У	779	29,51		
779	781	34,08		

3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером
31:15:1204001:3

№ п/п	Наименование характеристики земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	Российская Федерация, Белгородская область, Белгородский р-н, Дубовое п, Манговая ул, д 4, микрорайон "Тополёк"
	Местоположение земельного участка (при отсутствии присвоенного адреса)	—
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	—
2	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР), м²	998 ± 11
3	Формула, примененная для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔР), м²	3,5*0,1*√(998) = 11
4	Площадь земельного участка согласно сведениям государственного кадастра недвижимости (Ркад), м²	1 088
5	Оценка расхождения Р и Ркад (Р - Ркад), м²	90
6	Предельный минимальный и максимальный размеры земельного участка (Рмин и Рмакс), м²	Рмин = — Рмакс = —

1	2	3
7	Кадастровый или иной номер (обозначение) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке	—
8	Иные сведения	—

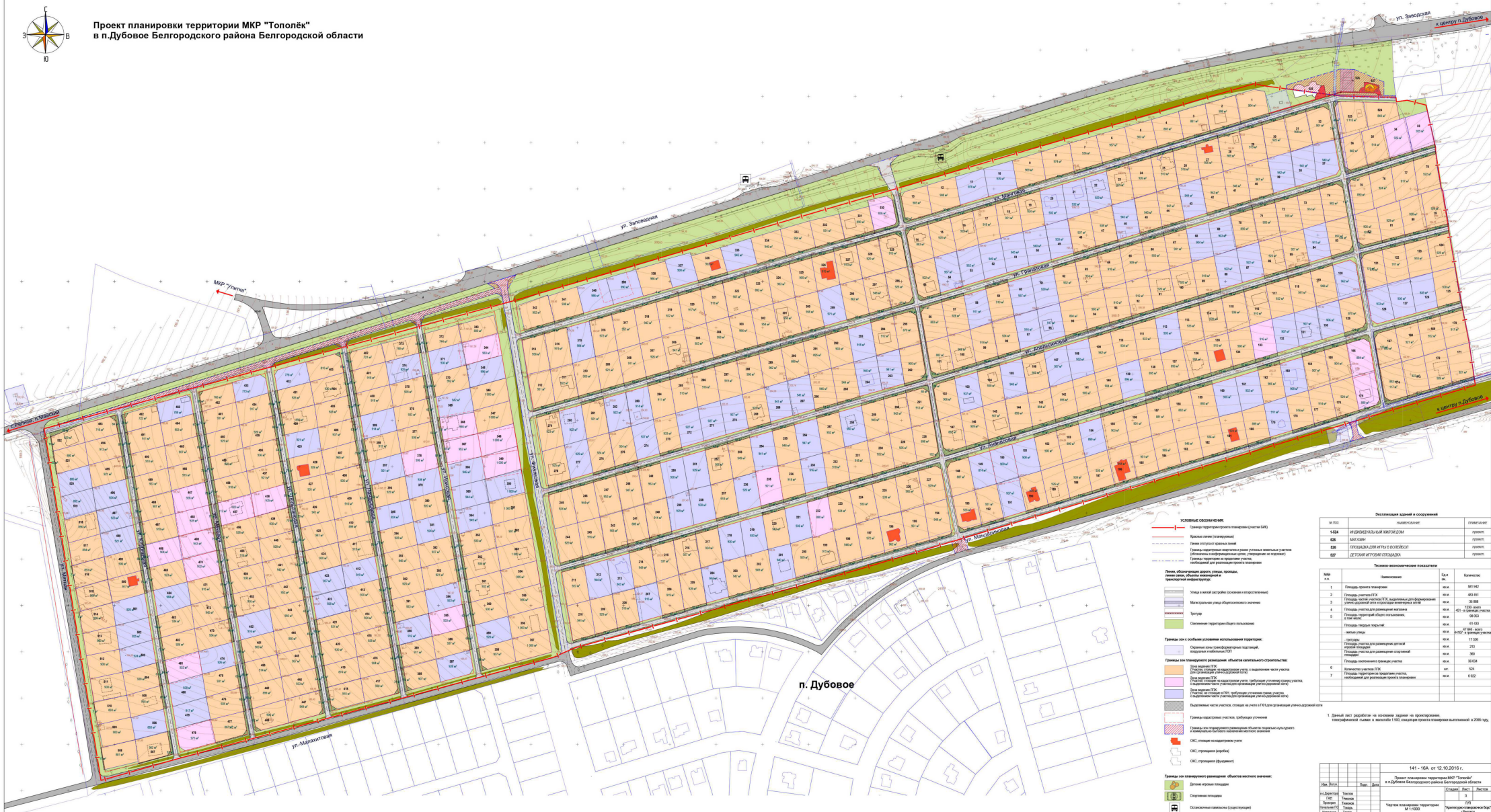
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 31:15:1204001:4

Зона № 1							
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки (Mt), м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки (Mt), м
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
743	388 524,90	1 326 620,16	388 524,90	1 326 620,16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0,10	$\sqrt{(0,07^2 + 0,07^2)} = 0,10$
746	388 533,39	1 326 649,41	388 533,39	1 326 649,41			
н490У	—	—	388 504,42	1 326 655,02			
н489У	—	—	388 495,97	1 326 626,68			
743	388 524,90	1 326 620,16	388 524,90	1 326 620,16			

2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 31:15:1204001:4

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ	Отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка
от т.	до т.			
1	2	3	4	5
743	746	30,46	—	—
746	н490У	29,51		
н490У	н489У	29,57		
н489У	743	29,66		

Проект планировки территории МКР "Тополёк"
в п.Дубовое Белгородского района Белгородской области

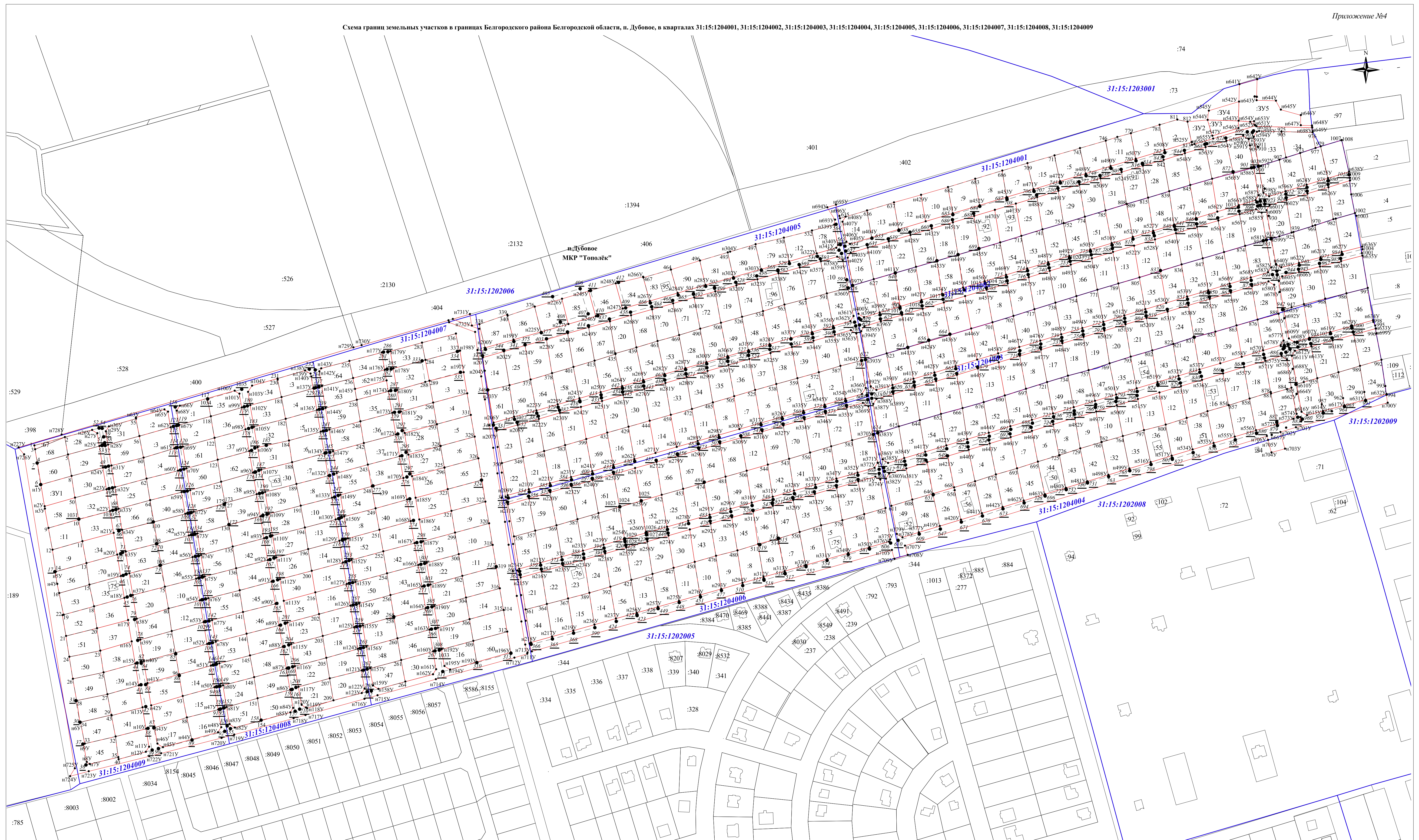


Демографический анализ в совокупности			
№ п/п	наименование		показатель
1524	ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСЛА ДЕТЕЙ		показатель
525	МАТ. ЧИСЛО ДЕТЕЙ В ДЕТСКИХ ДОМАХ		показатель
526	МАТ. ЧИСЛО ДЕТЕЙ В ДЕТСКИХ ДОМАХ		показатель
527	ДЕТСКО-ПОДРОСТКОВАЯ ПОПУЛЯЦИЯ		показатель

Технико-экономические показатели			
№ п/п	наименование	Ед. изм.	количество
1	Попытка продать имущество	шт.	581 542
2	Попытка продать имущество	шт.	403 411
3	Попытка продать имущество	шт.	24 888
4	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	1258 шт.
5	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	615 шт.
6	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	1 433
7	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	47 448 шт.
8	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	12 326
9	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	113
10	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	280
11	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	38 054
12	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	324
13	Попытка продать имущество на аукционе, на торгах	шт.	6 162

1. Данный лист разработан на основании задания на проектирование, фотографической съемки и масштаба 1:500, концепции проекта планировки, выполненной в 2008 году,

				141 - 16А от 12.10.2016 г.			
				Проект планировки территории МРП "Тониски" в п.Дубовое Белгородского района Белгородской области			
Имя		Фамилия		Страна		Лист	
И.Д.Директор		Т.А.Тимова				3	
Проектировщик		Т.А.Тимова				ГП	
Печать		Т.А.Тимова				Архитектурно-строительное бюро	
				Частная планировка территории М 1:1000			



Масштаб 1:2 000

Авторы:
Копылакова С.Ю.
Агафонова Е.А.

- Условные обозначения:
- :15 граница участка, который или вновь образованного земельного участка, кадастровый номер земельного участка
 - :1 граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН, кадастровый номер земельного участка
 - 31:15:1204001 граница и номер кадастрового квартала
 - :30 контур объекта капитального строительства, включенного в ЕГРН, кадастровый номер ОКСа
 - :50 граница участка, который или вновь образованного земельного участка, кадастровый номер ОКСа
 - L2 точки прекратившие свое существование
 - n1y характерная точка земельного участка
 - I точки учтенные в сведениях ЕГРН